

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0016-26-2 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד,
דייבי דישטניק, עו"ד, עו"ד הראלה אברהם-אוזן

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-26 0266	-0978 033	עיר שמש 33	שרון עוגן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	-26 0617	-2013 006	קרני יהודה 6	נטע נשר רבנזפט	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	-26 0069	-2114 006	אפטר יעקב 6	אייל מרחב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	5
4	-25 0448	-0982 011	קהילת קובנה 11	יוזמות - קהילת קובנה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	7
5	-25 0109	-0930 017	אינשטיין 15	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	10
6	-26 0695	-2106 063	אשכול לוי 63א	שיר מורגן	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	16
7	-26 0696	-2106 063	אשכול לוי 63א	נאוה דני	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	18
8	-25 0159	-0199 031	ירמיהו הנביא 31	ט.ל.י. מעוז פרויקטים	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	20
9	-25 0504	-0199 039	ירמיהו הנביא 39	דורות - ירמיהו 39 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	25
10	-25 0821	-0491 004	שלומציון המלכה 4	אחוזת בית נדל"ן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	27
11	-23 0387	-0097 006	מאפו 6	דורון פז	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	30
12	-26 0464	-0487 031	שור משה פרופ' 31	פסגות גבעתיים בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	33
13	-24 1547	-0004 083	אלנבי 83	רשביל השקעות (1994) בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	35

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
14	-25 0626	-0025 122	בן יהודה 122	נכסי עקירב-אלון בעמ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	39
15	-23 0023	-0048 014	ברזילי 14	אמיר שאוליאן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	41
16	-25 0268	-0088 030	פינסקר 30	נגוראל יזמות פינסקר 30 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	45
17	-23 0131	-0201 010	זכריה 10	מולטילנד זכריה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	49
18	-25 0056	-0510 020	מרשל לואי 20	רותם שני אלה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	55
19	-25 0833	-0187 140	דיזנגוף 140	גיא עדן דניאל דביא	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	59
20	-24 0925	-0076 028	חיות פרץ 28	נחום אטרקצי'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	61
21	-25 0344	-0085 067	בר כוכבא 67	תמ"א 38 בר כוכבא 67 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	67
22	-26 0625	-0026 057	בוגרשוב 57	בוגרשוב 57 בע"מ	שינויים חידוש היתר	70
23	-26 0673	-0084 048	טרומפלדור 48	משה חכם	שינויים חידוש היתר	73
24	-22 2137	-3720 028	פיקוס 18	פרויקט מיתר בפיקוס 18-28 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	75
25	-24 0289	-3631 002	תרפ"א 2	אליושה יוחננוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	78
26	-24 1611	-3002 015	רזיאל דוד 15	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	80
27	-25 1617	-0039 053	יסוד המעלה 53	סילבר ראדו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	87
28	-25 0298	-3504 087	מסילת ישרים 87	אבירן אלזס	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	90
29	-25 1445	-3667 004	השרביט 4	בועז רפאל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	93
30	-25 0860	-0032 007	הקונגרס 7	אמיר פרס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	95
31	-25 0933	-0032 009	הקונגרס 9	אמיר פרס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	98
32	-24 1331	-0005 018	העליה 18	יוסף חזני	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	101
33	-24	-0005	העליה 30	יעקוב אליהו	בניה חדשה בנייה חדשה	105

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
	1400	030		טרכטינגוט	תמ"א 38	
34	-24 0405	-0179 008	מרחביה 8	רינה טרכטינגוט	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	110
35	-24 1451	-0179 019	מרחביה 19	דורמטיק השקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	113
36	-26 0531	-0033 046	וולפסון 46	קרור חשמלי מישה בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	116
37	-25 0511	-0035 081	לוינסקי 81	אורית בכר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	118
38	-24 1398	-0036 009	פרץ יל 9	אבנר בנינים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	120
39	-24 1397	-0036 011	פרץ יל 11	אבנר בנינים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	124
40	-24 0568	-3073 039	למרטין 39	אליעזר מלאכי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	127
41	-26 0635	-3197 004	זכרון קדושים 4	רפי רימוני	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	129

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0016-26-2 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד,
 דייבי דישטניק, עו"ד, עו"ד הראלה אברהם-אוזן

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מבקשה 14. בן יהודה 122

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	

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

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלסר	מרכזת הועדה	
	רחלי טטואני	עוזרת בכירה למרכז ועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עיר שמש 33, עיר שמש 33א

6615/115	גוש/חלקה	26-0266	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	24/03/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0978-033	תיק בניין
1,060.00	שטח	25-00182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון עוגן
עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644 יעל עוגן
עיר שמש 33, תל אביב - יפו 6908644

עורך הבקשה

אייל אינגבר
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כנסות, בצורה "ר" עם גג רעפים, עבור 8 יח"ד הכוללים:
הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף דרום מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מוחרבת כולל ממ"ד
עם גג רעפים וניצול חללו, מעל המשך קירות ממ"ד ועמודים נושאים עם מעקה בלוקים בגובה 1.05 מ'
בין עמודים (בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית).
כ"כ מוצעות 2 מרפסות בולטות לא מקורות בחזית קדמית דרומית בשטח כ-5 מ"ר ובחזית קדמית
מזרחית בשטח כ-3.60 מ"ר.

החלטת: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם 2 כנסות, בצורה "ר" עם גג רעפים,
עבור 8 יח"ד הכוללים:

הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף דרום מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מוחרבת כולל ממ"ד עם גג
רעפים וניצול חללו, מעל המשך קירות ממ"ד ועמודים נושאים עם מעטפת חלקית (בחזית דרומית ובחזית
מזרחית) כולל בניית 2 מרפסות בולטות לא מקורות, בחזית קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית, וכולל
ההקלות הבאות:

- בניה ללא רצף ע"י בניית עמודים נושאים, המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית בקומת הקרקע בחזית
קדמית דרומית ובחזית קדמית מזרחית;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	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 להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 2/12/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קרני יהודה 6

6771/44	גוש/חלקה	26-0617	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	13/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2013-006	תיק בנין
500.00	שטח	26-00957	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נטע נשר רבנזפט
 קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506 רבנזפט
 קרני יהודה 6, תל אביב - יפו 6902506

עורך הבקשה

עמית בארי
 ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404

מהות הבקשה

שינויים פנימיים וחיצוניים כלפי היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025 (בתוקף עד 16/2/2031) שניתן להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש ובניית בנין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים (קוטג' בין קירות משותפים) עם בריכת שחיה ופרגולה מבטון בחצר הצפונית, שנמצאת כעת בבניה, כמפורט:

- בקומת מרתף: ביטול משרד עו"ד, ביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר המזרחית, תוספת כלונסאות בקיר המערבי של המרתף, תוספת בניה בשטח של כ-3.45 מ"ר, ביטול אחד מ-2 החצרות האנגליות הדרומיות והגדלת שטח של החצר מותרת עד 5.50 מ"ר, שינוי מיקום בור שאיבה ממרווח המזרחי למרווח הדרומי;

- בכל הקומות: שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים כולל הסדרת חלל עובר בין שתי מהלכי המדרגות, ביטול מעלית פנימית, ביטול פיר כביסה פנימי והגדלת שטח חלל העובר בין המפלסים בכ- 2.40 מ"ר (עד 15.35 מ"ר);

- קומות קרקע, א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות;
 - במגרש: שינויים בפיתוח שטח, ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, ביטול בריכת שחיה וביטול פרגולה מבטון בחצר הצדדית הצפונית, שינוי בגודל מסתורי אשפה, גז וחשמל המשולבים בגדר הקדמית;
 כל השינויים מבוקשים לצורך קבלת תעודת גמר.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצונים כלפי היתר מס' 24-1968 מתאריך 16/2/2025 שניתן להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של המגרש ובניית בנין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף

עיר ללא הפסקה

עם ניצול חלל גג רעפים (קוטג' בין קירות משותפים) עם בריכת שחיה ופרגולה מבטון בחצר הצפונית, שנמצאת כעת בבניה, כמפורט:

- בקומת מרתף: ביטול משרד עו"ד, ביטול כניסה נפרדת למרתף מהחצר המזרחית, תוספת כלונסאות בקיר המערבי של המרתף, תוספת בניה, ביטול אחד מ-2 החצרות האנגליות הדרומיות והגדלת שטח של החצר שנותרת, שינוי מיקום בור שאיבה ממרווח המזרחי למרווח הדרומי;
 - בכל הקומות: שינוי תכנון מדרגות פנימיות בין המפלסים כולל הסדרת חלל עובר בין שתי מהלכי המדרגות, ביטול מעלית פנימית, ביטול פיר כביסה פנימי והגדלת שטח חלל העובר בין המפלסים;
 - קומות קרקע, א' ובקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות;
 - במגרש: שינויים בפיתוח שטח, ביטול מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, ביטול בריכת שחיה וביטול פרגולה מבטון בחצר הצדדית הצפונית, שינוי בגודל מסתורי אשפה, גז וחשמל המשולבים בגדר הקדמית;
 - בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;
 - 2. לבטל את הדרישה להשתתפות בעלי ההיתר לקרן חניה עבור 0.5 מ"ח החסר עבור משרד, שכן הבקשה כוללת ביטול משרד במרתף כול כניסה נפרדת.
- 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	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1968-24 מתאריך 16/2/2025, פרט לתשלום לקרן חניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת הצהרה לפי תקנה 18א' חתומה על ידי עורך הבקשה/ עורך משנה ליחידה איכות הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפטר יעקב 6, בראלי 5

7222/41	גוש/חלקה	26-0069	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	25/01/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2114-006	תיק בניין
1,774.00	שטח	25-00448	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל מרחב
 בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456

עורך הבקשה

אדיר בן שוהם
 פנחס 38, רמת גן 5229618

מהות הבקשה

שימוש חורג: ממחסנים למעונות יום לפי תוכנית 4053 תקף ל 10- שנים ושינוי מפלס ה 0.00 ע"פ חוק התכנון והבניה מקומת מרתף למפלס הקרקע

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0016 מתאריך 09/09/2026

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה, בין היתר לאור היעדר היתכנות קניינית, שכן:
 - מוצעת כניסה נפרדת למרתף שלא פורסמה כהקלה, בניגוד להוראות תב"ע ע1.
 - מוצעת בניה ברכוש המשותף - פתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי, הסדרת מדרגות חיצוניות ורמפה נגישות ירידה למרתף במרווח הקדמי והסדרת חלונות בחלק המרתף הגלוי הקיים כלפי רח' בראלי ובצד המערבי אליה מתנגדים 30 מתוך 33 בעלי הזכויות במקרקעין;
 - אין התאמה כלפי ההיתרים של הבניין למידות גובה ומפלסים הרשומים במפרט;
 - לא הוצג 30% מקירות המרתף החשופים לאור יום, עבור שימוש כגן ילדים לפי תב"ע 4053;
 - לא הוצגה חצר חיצונית לגן ולא הוצג אישור משרד בריאות שגן הנדון יכול להתנהל ללא חצר;
 - אין תאום בין 2 הבקשות המקבילות (הנדונה ומס' 26-0381).
 - מדובר בבניין מגורים המצוי באזור מגורים לפי תכנית תקפה ושימוש חורג כלפי ההיתר ממחסנים למעון יום בשטח 152 מ"ר בקומת המרתף שבה קיימים כבר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של 120 מ"ר, מייצרת קומת מרתף אשר עלול לייצר מטרדים קשים לדיירי הבניין. שימוש כאמור אינו עומד בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בערר תא/502/16 מיום 16.11.17 (שאישרה משרד לבעלי מקצוע בשטח של 120 מ"ר בלבד).

בנוסף לעיל יש לציין שבמקביל לבקשה הנוכחית הוגשה בקשה להקמת ממ"דים ומרפסות וכתוצאה מהקמת המרפסות רוב הקירות של גן ילדים יהיו חסומות ע"י המשך קירות ממ"דים שמתוכננות בקומת הקרקע ולא הוגשה הוכחה לגבי חלונות חשופים באופן ישיר לאור ואוויר בהתאם לדרישות תב"ע 4053.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לשוב ולדון בבקשה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קובנה 11

6625/544	גוש/חלקה	25-0448	בקשה מספר
'נאות אפקה א	שכונה	27/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0982-011	תיק בניין
793.00	שטח	23-01815	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוזמות - קהילת קובנה בע"מ
 אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

עורך הבקשה

אילן פלינט
 קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל.

על המגרש: פיתוח שטח, בריכת נוי במרווח קידמי, בשטח של 3 מ"ר ובעומק של 0.20 מ'.
 עקירות ונטיעות, שימור עצים, גינות פרטיות וגדרות הפרדה, במרווח צידי ואחורי, גדר קדמית לרחוב קהילת קובנה, מדורגת, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף מבוקשת במרווח צידי מערבי.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

- לאחר שמיעת את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות החליט לדחות את ההתנגדויות, שכן, באיזור הנ"ל אישרו מס' בניינים מכוח תמ"א 38 והבקשה תואמת את המדיניות התכנונית של העיר ובמסגרת זכויות הבנייה לפי תמ"א 38.
- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה אל הגג, עבור 4 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25-33 % מהמרווח המותר.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25-33 % מהמרווח המותר.
 - הגבהת גובה קומה הקרקע מ-2.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ועד ל-3.10 מ' לצורך הסדרת מגורים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט העתקת עצים בוגרים של נעמן כספי מיום 18.11.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.
6	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' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-29.9.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,780 ₪.
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 מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 15, אינשטיין 17, אשכול לוי 55, אשכול לוי 55א

6884/40	גוש/חלקה	25-0109	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	15/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0930-017	תיק בניין
1,151.78	שטח	23-02287	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
 החושלים 8, הרצליה 9999 חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ
 החושלים 5, הרצליה 4672405

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
 נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-1001 (מתאריך 27.8.23) שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למגורים ומסחר, מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ.
 לפי הבינוי המפורט:

- מגדל בן 31 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 29 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 131 יח"ד.
- בניין מרקמי בן 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 12 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 49 יח"ד.
- יחידת מסחר בת קומה אחת (קיוסק).
- בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם שבחלקה כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13.

השינויים המבוקשים במגדל כוללים תוספת קומה חלקית למגורים, ע"י הסדרת רצפה חדשה בקומה הטכנית בבניין (ללא שינוי מגובה הבניין שאושר) ושינויים נוספים, כמפורט:

- בתת הקרקע (משותף למגדל ולבניין המרקמי ולמגרש השכן מערב): שינויים בחנויות, שינויים פנימיים.
- בקומת הקרקע המסחרית: שינויים פנימיים, בחזית הקדמית-דרומית והקדמית-מזרחית במגדל.
- קומות 1-26: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בצורת המרפסות בקומות 1-8 בחזית המזרחית של המגדל.
- קומה 27: שינויים פנימיים ובחזיתות, הסדרת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר במרפסת הגג.
- קומה 28: שינויים פנימיים ובחזיתות.

עיר ללא הפסקה

- **קומה 29: שינויים בדירה 131 הכוללים הפיכת הדירה לדירה דו מפלסית ע"י הסדרת מדרגות פנימיות למפלס דירה חדש בקומה 30 ובנוסף הגדלת שטח ע"ח חדר המדרגות הכללי, הסדרת בריכת שחיה פרטית בשטח 25 מ"ר במרפסת הגג, בכלל הקומה פנימיים שינויים בחזיתות.**
- **קומה 30 (אושרה כקומה טכנית בלבד וכעת מוצעת כמגורים בחלקה וטכנית בחלקה): שינוי בגודל הקומה (הקטנת הקומה), שינויים פנימיים הכוללים הפיכה של חלק מהקומה הטכנית למפלס עליון של דירה 131 (עם גישה מקומה 29 בלבד) והסדרת מרפסת גג פרטית המקורה ע"י מצללה, שינויים בחזיתות.**
- **קומה 31 (קומה חלקית חדשה): העתקת מערכות טכניות מהחלק שהוסב למגורים בקומה 30.**
- **בגג העליון: שינוי בצורת המצללה.**

לאחר השינויים המגדל יהיה בן 32 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית (מפלס רחוב אינשטיין), קומת כניסה למגורים עם מסחר ומגורים (מפלס רחוב ארתור רובינשטיין), 28 קומות מגורים בלבד, קומת מגורים עם חלק טכני, וקומה טכנית בלבד.

השינויים המבוקשים בבניין המרקמי כוללים:

- **קומות 1-4: שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומות 5-10: הגדלת שטח הקומה על חשבון מסתור מערכות קומתי בהתאם לקונטור הקומות העליונות, שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומה 11: שינויים פנימיים ובחזיתות.**
- **קומה 12: הגדלת שטח הקומה, שינויים פנימיים ובחזיתות.**

השינויים המבוקשים בקיוסק כוללים:

- **שינויים פנימיים.**

השינויים המבוקשים בתת-הקרקע:

- **שינויים בהסדרי הגישה לחניה, ע"י שינוי רמפת הכניסה המשותפת גם למגרש השכן ממזרח (מוגש במקביל) בהתאם לנספח התנועה בתכנית 4695, הכוללת זיקת הנאה עתידית למעבר כלי רכב, והסדרת מעברים עתידיים במרתפים למגרש השכן ממערב, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 4695.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-0016 מתאריך 09/09/2026

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 19/11/2025:

לאשר פתרון חנייה הכולל מעבר רכבים מתחת למפלס הפיתוח, במפלס רחוב אינשטיין בלבד, ולבטל את המעברים ביתר קומות המרתף, ולאשר הקמת נתיב יציאה בתחום המגרש השכן הנ"ל, בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים.

2. להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר):

"הקמה בפועל של רמפה דו נתיבית (הכוללת רישום זיקת הנאה הזדית למעבר כלי רכב) והבטחת גישה חופשית למרתפי החניה עבור המגרש הנידון והמגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 11-13" להוסיף להחלטת הוועדה תנאי (לתעודת גמר- שנשמט בשל טעות סופר):
 "הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל

חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבניין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	מוצג 550-אישור רשות הכבאות
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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.
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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 11-13.

#	תנאי
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
5	הקמה בפועל של רמפה דו נתיבית (הכוללת רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב) והבטחת גישה חופשית למרתפי החניה עבור המגרש הנידון והמגרש השכן ממערב, בכתובת אינשטיין 11-13
6	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	(1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. (2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. (3) אישור אגף הנכסים.
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025
--

לאחר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1001-23, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13.
 לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וקומת טכנית חלקית, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.

עיר ללא הפסקה

2. ניווד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות לקומת המגורים החלקית החדשה.
3. הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלט פיתוח השטח בבניין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלט הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 11-13.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) יהיה במפלט פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.

#	תנאי
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	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	(1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. (2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. (3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 63א

6883/25	גוש/חלקה	26-0695	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	04/08/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	2106-063	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיר מורגן
כלנית 2, בצרה

מהות הבקשה

בקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "פשוט לגדול" בדירת מגורים ברחוב לוי אשכול 63א' בקומת הקרקע בדירת הגן הצפונית עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאחר שמיעת את ההתנגדות לאשר את הבקשה לתקופה של שנה, אשר לאחר תומה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.
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	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-26-0003 מתאריך 24/08/2026

בהמשך להתנגדויות שהוגשו נקבע דיון בצוות התנגדויות, הודעות הדבר הדיון בצוות ההתנגדויות נשלחו למתנגדים.

בדיון נכחו המבקשים ומתנגדת מרחוב אשכול לוי 61, יתר המתנגדים לא התייצבו לדיון.

טענת המתנגדת התמקדה בעיקר בנושא של חניה של באי הגן בשביל הכניסה למבן ובתשובה לכך הציגו המבקשים תמונות לפיהם הוצבו על המדרכה אבני בטון עגולים אשר לטענת המבקשים מונעים את עצירת הרכבים.

המבקשים ציינו כי במקום ישנה עצירה של רכבים שאינם שייכים לגן, כגון חברות שליחויות וכדומה.

כמו כן, המבקשים ציינו כי לאור הערות הועדה בעבר, מרבית ההורים הרשומים הם מהסביבה הקרובה ואף מהבניין עצמו ומגיעים רגלית.

לאור המפורט צוות ההתנגדויות ממליץ על אישור הבקשה לתקופה של שנה, אשר לאחר תומה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

10/09/2026

כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

אשכול לוי 63א

6883/25	גוש/חלקה	26-0696	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	04/08/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	2106-063	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאוה דני

כהן אלי 11, תל אביב - יפו 6963006

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת מגורים הדרומית בקומת קרקע,

עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

לאחר שמיעת את ההתנגדות, לאחר את הבקשה לתקופה של שנתיים, לאור כך שמדובר בגן הראשון שנפתח בבניין הנדון ושהינו ותיק, לאחר תום התקופה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאחר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

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	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור שימוש מעון ילדים בקומת המרתף

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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-26-0003 מתאריך 24/08/2026

בהמשך להתנגדויות שהוגשו נקבע דיון בצוות התנגדויות, הודעות הדבר הדיון בצוות ההתנגדויות נשלחו למתנגדים.

בדיון נכחו המבקשים ומתנגדת מרחוב אשכול לוי 61, יתר המתנגדים לא התייצבו לדיון. טענת המתנגדת התמקדה בעיקר בנושא של חניה של באי הגן בשביל הכניסה למבן ובתשובה לכך הציגו המבקשים תמונות לפיהם הוצבו על המדרכה אבני בטון עגולים אשר לטענת המבקשים מונעים את עצירת הרכבים.

המבקשים ציינו כי במקום ישנה עצירה של רכבים שאינם שייכים לגן, כגון חברות שליחויות וכדומה. כמו כן, המבקשים ציינו כי לאור הערות הועדה בעבר, מרבית ההורים הרשומים הם מהסביבה הקרובה ואף מהבניין עצמו ומגיעים רגלית.

לאור, המפורט צוות ההתנגדויות ממליץ על אישור הבקשה לתקופה של שנתיים, לאור כך שמדובר בגן הראשון שנפתח בבניין ושהינו ותיק, לאחר תום התקופה וככל שתוגש בקשה נוספת תיבחן האפשרות לאשר את הבקשה לתקופה ארוכה יותר.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו הנביא 31

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יפתח וקס
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים על קיר משותף ברח' ירמיהו 31, והקמת מבנה אחד (איחוד חלקות) ברח' ירמיהו 31 ו-33, בהתאם לתכנית רובע 3. במבנה החדש 6.5 קומות כולל קומת מסחר. בקומת הקרקע: מסחר עם גלריות, לובי, חדר אשפה, אופניים ומערכות טכניות ודירת גן עם חצר אחורית. שטחי פיתוח ומערכות טכניות עפ"י הנדרש. בקומת הגג דירת גג שלה מוצמד חלק מהגג הטכני העליון. במרפסת הגג והגג הטכני בריכת שחיה של דירת הגג. למגרש 2 קומות חניה עם רמפה חד סטרית. בחניות חניות, מחסנים ומערכות טכניות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-02 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה ל:

- איחוד חלקות 21 ו-22 בגוש 6963.
- הריסת 2 בנייני מגורים ומסחר בקרקע, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות בני 3 קומות וקומות גג חלקיות מעל מקלטים במרתף הכוללים 3 חנויות ו-12 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בשטח חלקה מאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד, הכוללים:
בקומת מרתף (2-): חדר טרפו וחדר חשמל.
בקומת מרתף (1-): שטחים נלווים ליח"ד מקומת הקרקע, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ ליח' המסחר ומחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 חנויות ו-2 יח"ד עם חצרות צמודות במרווחי צד ועורף.
בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.
בקומת הגג החלקית (קומה 6): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מפלדה.

על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ומתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, ופירי שחרור עשן חדר טרפו בצמוד לגדר צדדית מערבית.

3. לדחות את טענות המתנגד, מהסיבות הבאות:

- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי מדובר על משלוח הודעות ע"פ סעיף 36' ולא על פרסום.
- בתאריך 17/12/2024 בוצע משלוח הודעות הכולל את שני מספרי החלקות ובנוסף, בפרסום מתאריך 10/03/2025 נכתב כי מדובר על איחוד חלקות.
- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות באשר לפרסום הבקשה, יובהר כי הבקשה עומדת בדרישות התב"ע וההנחיות המרחביות החלות במגרש, ובמותר ע"פ חוק התכנון והבניה.
- עוד יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

4. לאשר פתרון חנייה עבור 25.66 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

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 שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו

#	תנאי
	ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, תשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א' 3616 (בבניה חדשה). כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א' 3616. ד. הדירות בקומת הקרקע לא יפוצלו בעתיד
3	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות

#	תנאי
	הרבים.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 12,006.00.
10	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.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
13	הריסה בפועל של כל החורג. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
16	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-2 מתאריך 05/08/2026
--

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו הנביא 39, זכריה 2

6963/26	גוש/חלקה	25-0504	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0199-039	תיק בניין
513.00	שטח	23-00418	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דורות - ירמיהו 39 ת"א בע"מ
 מרגלית 1, שמשית 1790600

עורך הבקשה

אורי שלום
 ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 4 חנויות ו-11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 4 חנויות ו-22 יח"ד, הכולל:
 ב-2 קומות המרתף: מכפילי חניה מתרוממים מעל הקרקע, הכוללים 3 מקומות חניה, חניות לאופנועים, חללים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף.
 בקומת מרתף 2:- מחסנים דירתיים.
 בקומת מרתף 1:- שטחים נילווים לחנויות וליח"ד מקומת הקרקע, חדר טרפו וחדר אופניים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 4 חנויות ויח"ד אחת.
 בקומות 1-5: 4 יח"ד עם ממ"ד אשר לשלוש מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.
 בקומה 6 (ק' גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
 על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים.
 בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי גישה לבניין, מכפילי חניה מתרוממים מהקרקע במרווח הצדדי צפוני ומתקני תשתית.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- פתרון חניה לא אושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן:
 א. לא ניתן לאשר בבניין חדש הסדר חניה ע"י מכפילי חניה מתרוממים ולא ניתן למקם מכפילי חניה מתרוממים
 בזה אחר זה בניגוד להנחיות המרחביות - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה.

- ב. לא ניתן לאשר הסדר חניה מטעמי בטיחות - גישה כלי רכב לחניה וממנה מתוכננת ביחד עם גישה הולכי רגל לחדר אשפה וחדר גז, לכן יציאה ברוורס מהחניה ללא שדה ראייה מסכנת הולכי רגל.
- ג. מדובר על מכפיל חניה מתרומם מעל פני הקרקע הנוגד תכנית והנחיות מרחביות.
- ד. לא התבקשה הקלה מהוראות תכנית 3616'א' ותכנית ע"1 עבור מכפילי החניה.
2. הבקשה סורבה ע"י תחנת אשפה במכון הרישוי שכן:
 - א. לא הוצג חדר אשפה המאפשר במידותיו את שינוע כלי האצירה, מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה אשר יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
 - ב. לא הוצגו השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה).
 - ג. לא הוצג מפרט האשפה המלא ע"ג התכנית הראשית.
 - ד. לא הונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש, עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3. הבקשה סורבה ע"י תחנת אדריכלות במכון הרישוי שכן:
 - א. מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לא הוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, והופנו כלפי הרחוב.
 - ב. פילר המים הינו במרחק של פחות מ-1 מטר מהרחוב.
 - ג. רצועת הגינון הקדמית שהוצגה לכיוון רחוב זכריה הינה צרה מדי.
4. מכפילי החניה שהוצגו באים על חשבון שטחים ירוקים ומחלחלים ואינם משאיר שטחי גינון.
5. מדובר בתכנון בבניין חדש שנדרש לספק 25 מקומות חניה, אך מבקש פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה כאשר 2 מקומות יהיו במכפילים תת קרקעיים ומקום חניה נוסף מעל הקרקע בטור לפני/אחרי מכפיל החניה התת קרקעי כאשר הפתרון המבוקש חוסם מעבר לפחי אשפה.
6. בחזית הקדמית לרחוב זכריה לא הוצגה רצועה מפולשת בחלק שאינו מסחרי.
7. גודל החצר האנגלית עולה על הגודל המותר בתקנות - 10 מ"ר.
8. גובה הפרגולה בקומת הגג החלקית עולה על המותר בתכנית - 3 מ'.
9. הפרגולה אינה נראית בתכנית קומת הגג החלקית אלא רק בתכנית קומת הגג העליון.
10. לא צורף כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום פשט הצפה.
11. בסכמת החלחול סומנו משטחים מרוצפים כמחלחלים, ולכן סכמת החלחול לא מציגה את אחוזי החלחול הנכונים.
12. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
 - א. לא סומן חץ צפון בתכנית.
 - ב. בקומה 2- הוצג תכנון של מחסנים מבלי שניתנה התייחסות באם מדובר במחסנים דירתיים או משותפים המיועדים לכלל דיירי הבניין.
 - ג. לא הוצג פרט פרגולה.
 - ד. לא הוצג איוורור מאולץ לחדרי רחצה פנימיים.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות מכון הרישוי כמפורט לעיל, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא אשר את הבקשה.
14. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במערכת הרישוי לעורכת הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 4

6212/504	גוש/חלקה	25-0821	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	27/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0491-004	תיק בניין
504.00	שטח	23-01289	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחוזת בית נדל"ן בע"מ
 הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות פתח שירות במרווח עורפי.
 - בקומות הקיימות 0-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, הרחבת גרעין מדרגות הכללי של הבניין לעורף והרחבת שטחי 2 מתוך 3 דירות קיימות בהיתר בכל קומה, בתוספת ממ"ד בעורף ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית (לכל אחת מ- 2 הדירות).
 - על הגג הקיים (קומה רביעית): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 3 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון), מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת
 - הקמת קומה חמישית מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
 - קומה שישית חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
 - בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיגון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישא לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית מזרחית, הסדרת נישא לאצירת אשפה ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, הצמדת חצרות פרטיות במרווחי צד ועורף ל- 2 דירות קרקע קיימות בהיתר.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בקרן חניה .

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
בקומת המרתף: הוספת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות פתח שירות במרווח עורפי.
בקומות הקיימות 0-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר באמצעות ויטרינות הזזה, הרחבת גרעין מדרגות הכללי של הבניין לעורף והרחבת שטחי 2 דירות קיימות בהיתר, בתוספת ממ"ד בעורף ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית (לכל אחת מ- 2 הדירות).
על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה רביעית חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון), מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
הקמת קומה חמישית מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות פתוחות בחזית קדמית, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
קומה שישייה חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה בחזית עורפית ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיגון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישא לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית מזרחית, הסדרת נישא לאצירת אשפה ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, הצמדת חצרות פרטיות במרווחי צד ועורף ל- 2 דירות קרקע קיימות בהיתר.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

כולל ההקלות הבאות:

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	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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,464.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מאפו 6

6905/15	גוש/חלקה	23-0387	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/03/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0097-006	תיק בניין
465.00	שטח	22-00617	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דורון פז
מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

שימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ"ר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

1. בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 18.11.24, לאחר בחינה נוספת של הבקשה על כלל ההיבטים שנדרשו בהחלטה ולאחר תיקון הבקשה בהתאם להנחיות הצוות המקצועי מומלץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים למשרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל בשטח של כ-68 מ"ר לתקופה של 5 שנים שכן השימוש המבוקש תואם את תכנית ע"1.

2. מומלץ לקבל חלקית את טענות המתנגדים ולדחות את יתר טענותיהם שכן: בהמשך להליך שהתקיים בפני ועדת הערר, הובהר כי מהות השימוש החורג המבוקש הינו משרד עבור תמיכה טכנית למחשוב מרחוק, כמו כן הובהר כי המשרד ללא קבלת קהל ולכן אופן פעילותו של המשרד המבוקש לא יגרום מטרד למגורים בבניין ואינו צפוי להפריע לתפקוד כבניין מגורים ולכן ניתן לאשר את המבוקש לפי תכנית ע"1, יחד עם זאת, נוכח ההתנגדויות שהוגשו נמצא כי בשלב זה יש להגביל את התקופה ל-5 שנים בלבד וככל שתוגש בקשה נוספת בתום התקופה ויוגשו לה התנגדויות תבחן פעם נוספת טענות המיטרדיות.

אשר ליתר טענות המתנגדים ובהמשך לסיורים שנערכו במקום ותיקון מפרט הבקשה, לדחות את טענות המתנגדים בדבר היעדר גישה למקלט משותף בקומת המרתף, יחד עם זאת, על מנת להבטיח כי המעבר למרתף יוותר חופשי לכלל הדיירים נקבע תנאי לביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למרתף המשותף. לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר ושטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש

חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף, כמו המשרד המבוקש ללא קבלת קהל ולא יהווה עומס תנועתי על האיזור או על תשתיות הבניין.

3. לאשר פתרון חלופי ל- 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	ביטול דלת ממבואת הכניסה בקומת הקרקע לירידה למפלסי המרתף המשותף כדי לאפשר מעבר חופשי למקלט ולחדר השירותים. ובכדי שלא תהווה מפגע בעת הצורך ובשעת חירום.
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	משרד לבעל מקצוע חופשי עבור שירותי תמיכה ומחשוב מרחוק ללא קבלת קהל לתקופה של 5 שנים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

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.

ההחלטה: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ"ר.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 2.ב10 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.

3. פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

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.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שור משה פרופ' 31, רמז דוד 35

6213/967	גוש/חלקה	26-0464	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	01/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0487-031	תיק בנין
764.00	שטח	24-01920	בקשת מידע

מבקש הבקשה
פסגות גבעתיים בע"מ
5246223 ,

עורך הבקשה
גיד בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-0530 מתאריך 07/09/23 שניתן עבור הקמת בנין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל 23 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף 2: ביטול מכפיל חנייה והשארת מקום חנייה אחד, ושינויים פנימיים
- בקומת מרתף 1: שינויים פנימיים
- בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- על הגג העליון: הצמדת חלק מהגג לדירה 23 והזזת מיקום מעבים וקולטים
- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- במגרש: שינוי מיקום הכניסה להולכי רגל מרחוב פרופ' שור

החלטת: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0530 מתאריך 07/09/23 שניתן עבור הקמת בנין מגורים בן 5 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, המכיל 23 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף 2: ביטול מכפיל חנייה והשארת מקום חנייה אחד, ושינויים פנימיים
- בקומת מרתף 1: שינויים פנימיים
- בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- על הגג העליון: הצמדת חלק מהגג לדירה 23 והזזת מיקום מעבים וקולטים
- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- במגרש: שינוי מיקום הכניסה להולכי רגל מרחוב פרופ' שור

2. פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 83

6937/12	גוש/חלקה	24-1547	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0004-083	תיק בניין
359.00	שטח	22-02319	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רשבל השקעות (1994) בע"מ
 אלנבי 83, תל אביב - יפו 6513423

עורך הבקשה

אושרי יניב
 גלגל הפלדה 7, הרצליה 4672207

מהות הבקשה

- חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם החלקה מזרחית בכתובת אלנבי 83א (בקשת רישוי 24-1549 שנבדקת במקביל), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:
- לכל גובה הבניין:** חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים.
 - בקומת המרתף:** שינויי פנים, תוספת שטח ושימוש חורג במרתף מ-5 מחסנים לשטח נלווה למשרד בקומת הקרקע עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח המשרד ומהמבואה הקומתית, מאגר מים, חדר משאבות, חדר גז וחדר אשפה.
 - קומת קרקע:** איחוד 2 יחידות מסחר, **הסדרת מבואה קומתית**, שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור הסדרת ממ"מ וחדר שירותים למסחר, **שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור איחוד המשרדים בהיתר למשרד אחד עם ממ"ד מדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף ותא שירותים**.
 - בקומה א' ו-ב' הקיימות:** שינויים בחלוקה פנימית ותוספת שטח בבניה בהמשך לקיר משותף עבור **שינויי פנים בדירה בחזית הקדמית, פיצול יחידת הדיוור בחזית האחורית ל-2 יח"ד (סה"כ תוספת 1 יח"ד בקומה), סה"כ 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ק עבור 2 יח"ד אלו, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית**.
 - קומה ג' קיימת חלקית:** השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, בהארכת קיר משותף, עבור סה"כ 3 יח"ד בקומה, **1 יח"ד בחזית הקדמית עם מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ק עבור 2 יח"ד אלו, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית**.
 - תוספת קומת גג חלקית (קומה ד'): עבור 2 יח"ד. כל אחת עם תליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה, ממ"ק משותף ליחידות הדיוור בקומה.**
 - על הגג העליון:** 11 פאנלים סולאריים ו-19 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

עיר ללא הפסקה

8. בחצר גינון ונטיעות, 7 חניות אופניים, מד מים ראשי בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.
 סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 4 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות), משרד ויחידת מסחר.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 מחסנים במרתף עבור 2 חנויות, 3 משרדים, מחסן ו-5 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם החלקה מזרחית בכתובת אלנבי 83, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 4 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומת גג חלקית, עבור 11 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות), משרד ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג במרחק של 0 מ' בחזית קדמית וצדדית
 - הבלטת מרפסות בקומות החדשות לחזית קדמית כפי המרפסות הקיימות
 - ניוז זכויות בין הקומות
 - הארכת הקיר המשותף עם הבניין באלנבי 83 בהסכמת בעלים
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשעור של 40%
 - בקומת המרתף (מפלס כניסה) שימוש חורג מ-5 מחסנים לשטח נלווה למשרד, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גז וחדר אשפה
 - בקומה א - שימוש חורג ממחסן ואיחודו עם 3 משרדים קיימים למשרד אחד בשטח הקומה.
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
- תוספת 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות, סהכ 5 קומות וקומת גג חלקית
 - הבלטת ממדים חיזוקים והקשחות מעבר לקווי בנין קיימים.
 - הרחבת דירות קיימות ב- 25 מ"ר ליחידה
 - תוספת יח"ד על הגג
 - תוספת יחידות דיור
 - בניית הקומות החדשות בקונטור הקומות הקיימות ובתכסית המבנה הקיים
 - הקלה בקו בנין אחורי עד 3 מ' לטובת ממ"דים

2. אישור תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 220-0002 מיום 12/02/2020 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	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	לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, (זמני או קבוע), בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70 א', (אלא בתיאום ואישור נת"ע). תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל
8	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסותם שניתנה למבקש

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוז הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
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 עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	השלמת 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.

#	תנאי
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	הריסה בפועל של כל החורג לדרך כתנאי לתעודת גמר.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 122

7078/5	גוש/חלקה	25-0626	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0025-122	תיק בניין
610.00	שטח	23-02269	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נכסי עקירב-אלון בעמ
שלמה המלך 37, קרית אונו 5542133

עורך הבקשה

טל אדוט
שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303

מהות הבקשה

בקשה לאישור בדיעבד לשימוש חורג הסבה ממסחר למגורים בקומת היציע של בניין המשלב מגורים ומסחר בקומת קרקע.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-09 מתאריך 09/09/2026

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר והסבה ממסחר למגורים בקומת היציע של בניין המשלב מגורים ומסחר בקומת קרקע לצמיתות. שכן:
 - שימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד מיציע של מסחר בקומת הקרקע עבור דירת מגורים, כולל תוספת שטח במפלס יציעים (כ-6 מ"ר) ע"י סגירת חלל מדרגות פנימי עבור דירת המגורים מבלי שהוצגה כל הוכחה שנותרו שטחים לניצול ובניגוד להוראות תכנית 3616א' (סעיף 4.1.3 ב'1) לפיה כל תוספת שטח מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו מפני רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין הקיים לפי תקן 413.
 - יצוין כי עבור דירת המגורים החדשה מוצעת גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי, באגף דרומי המייצרת מפלס קומת מגורים נוספת, מעבר למותר בהוראות תכנית 58.
 - לא ניתן להמליץ על תוספת יחידת דיור אחת חדשה מעבר לצפיפות המאושרת בהיתרים שכן פרוטוקול 219 אשר אפשר במקרים מסוימים תוספת דירה אחת (כ-80 מ"ר) בתחום יציעי המסחר אינו רלוונטי שכן הבינוי הקיים הינו ללא קומת ביניים וממילא המבוקש אינו עומד באמור בפרוטוקול 219 הן לעניין השטח והן בניגוד לתכליתו בשעה שלא מוסדרים כלל היציעים בהתאם למצב התכנוני התקף.
2. דחיית ההתנגדות שהוגשה שכן טענות ההתנגדות הינן ברובן בשל יחסי שכנות פגומים. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בעירייה.

עיר ללא הפסקה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	הבקשה הינה לשימוש חורג בקומה ראשונה ממסחר למגורים בבניין המשלב מגורים ומסחר. בסמוך למקרקעין מתבצעות עבודות להקמת הרכבת הקלה לטובת מסילת רכבת פעילה. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הסגול מכוח תת"ל 70 א' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה.
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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	שיפוז הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברזילי 14, דרך בגין מנחם 9

7443/10	גוש/חלקה	23-0023	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0048-014	תיק בניין
456.00	שטח	21-02520	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר שאוליאן
 מצדה 7, בני ברק 5126112

עורך הבקשה

אורי מיליק
 יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר טראפוף הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד הכולל:

בקומת המרתף: ממ"מ בשטחים נלווים ל-2 יחידות המסחר בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, שני חדרי אופניים משותפים ומערכות טכניות כגון מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפוף.
 בקומת הקרקע: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת, חדר אשפה, נישת בלוני גז, ו-2 יח' מסחר עם גישה לשטח נלווה במרתף לכל אחת.
 בקומות 1-5: 5 יח"ד בכל קומה, באגף המזרחי - 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. באגף המערבי - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בספרגולה בנויה.
 בקומת 6 (קומת הגג החלקית): 2 יח"ד בקומה. יחידת דיור אחת בכל אגף, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 בקומה 7 (גג עליון): מערכת סולארית, מעבי מזגנים, גנרטור, מתקנים טכניים נוספים בשטח גג משותף עם גישה בשני גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
 בכל קומות הבניין: שתי מבואות כניסה הכוללות שני גרעיני מדרגות ומעלית בכל אחת
 בחצר: גינן ונטיעות, ריצוף, חניות אופניים ואופנועים, נישות ש"ע, גמל מים בצמוד לגבול מגרש ובמרווח צדדי צפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים וזיקת הנאה לכיוון דרך בגין ורחוב ברזילי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאור המפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 29/05/2024 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומת המרתף.
 תנאים להיתר

#	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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה (4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות (כולל קומה מסחרית) עבור 6 יחידות דיור, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע

עיר ללא הפסקה

מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועדת לשטח נלווה למסחר, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים, לרבות חדר שנאים, הבנוי בשני אגפים עם שני גרעיני מדרגות. סה"כ עבור 27 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- ב. כולל ההקלות הבאות:
 - הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 68 % במקום 40 % המותרים על פי תכנית
 - הקלה להפחתת תקן החניה עבור מסחר ומגורים מתכנית ח' והתקן הקבוע במדיניות, לתקן הקבוע בתקנות התכנות והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983.
 - ביטול מרפסות שירות מתכנית מ'.
- ג. לאשר סתירה לתכנית המופקדת לעניין חישוב זכויות בניה על פי תוכנית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה (4) 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: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 30

6911/6	גוש/חלקה	25-0268	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	05/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0088-030	תיק בניין
344.82	שטח	23-01374	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נ.גוראל יזמות פינסקר 30 בע"מ
 ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

עורך הבקשה

נטליה מיסקון
 דניאל 63, בת ים 59475

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 5 יחידות דיור ומסחר סה"כ מעל חדר הסקה ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת פינסקר 32, מכח תכניות 2363 ו-2720, לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

- לכל גובה הבניין: תוספת מעלית בדופן הצד הצפונית עם עצירות בכל הקומות משולבת בפיר גרם המדרגות הקיים, בקומות הקיימות קירות הקשחה היקפיים וסגירת המרפסות לחזית האחורית בסגירה קלה.
- בקומת קרקע: שינוי פנים באגף האחורי, אישור חורג בדיעבד ממחסן וחדר הסקה ליחידת דיור ותוספת שטח עבור הסדרת ממ"ד, תוספת מסתור כביסה ומזגנים והצמדת חצר, אישור בדיעבד לשימוש חורג ללא שינוי במסחר הקיים בחזית הקדמית.
- קומות קיימות א,ב: שינוי פנים ותוספת שטח עבור ממ"דים ושיפור מיגון ליחידות הדיור הקיימות, (בקומה א' 3 יח"ד קיימות ובקומה ב' 2 יח"ד קיימות), תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור במרווחי הצד, תוספת מרפסת בחזית האחורית, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית שנסגרו ללא היתר.
- קומה ג' קיימת באגף הקדמי: הריסת כל הבניה הקיימת ובניית קומה מלאה בשני אגפים עבור 3 יח"ד, 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזיתה קדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
- תוספת קומה ד', קומה מלאה חדשה: בתוואי ושטח קומות התחתונות, בשני אגפים, עבור 2 יח"ד והחלקת התחתון ליחידת דופלקס בקומה ה'. בדופלקס: חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
- קומה ה', קומת גג חלקית חדשה: עבור, 1 יח"ד - החלק העליון ליחידת הדופלקס בקומה 4 עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, ויחידת דיור נוספת בחצאי מפלסים, מדרגות פנימיות

עיר ללא הפסקה

בשטח הדירה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג, מדרגות עליה לגג העליון בשטח מרפסת הגג בחזית הקדמית.

- על הגג עליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עבור יחידת הדיור בקומה ה', 8 פאנלים סולאריים ו-2 מעבי מזגנים בשני שטחי גג משותף. גישה לקומה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין
 - בשטח החצר: גיבון משולב ריצוף ופיתוח שטח, נישא לגמל מים, אשפה ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צידי דרומי, חניית אופנים במרווח צד דרומי, הצמדת חצר ליחידת הדיור במרווח האחורי ומרווח הצד הצפוני.
- סה"כ לאחר השינוי המבוקש יתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות-כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד) ומסחר בקומת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בן 2 אגפים, 3 קומות וקומת גג חלקית באגף הקדמי ו-2 קומות באגף האחורי, עבור 5 יחידות דיור ומסחר סה"כ מעל חדר הסקה ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת פינסקר 32,**

סה"כ לאחר השינוי המבוקש יתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות-כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד) ומסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכה במפלס 20.55+ (גג עליון)
- שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות
- שימוש חורג מהיתר מ מעבדה ומחסנים בקומת קרקע בעורף הבניין לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- ניוז שטחים מקומות קיימות לקומת גג חדשה לצורך השלמת בניה עד תכסית של 65%
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית
 - בניה מעבר לקווי בניין כהמשך לקיים כולל מרכיבי החיזוק
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 13 יח"ד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
2. **אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'**

3. **חישוב זכויות בניה נפחי ללא מגבלת אחוזי הבניה בחריגה מהמופקדת לפי סעיף 97 ובנוסח הקבוע בכפוף לאישור המחוז.**

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

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	אישור תכנית רובע 5 ו-6
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
8	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

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 שיפוצ מבנים לפני תחילת השיפוצ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוצ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	הלהסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זכריה 10

6963/32	גוש/חלקה	23-0131	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	17/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0201-010	תיק בניין
269.00	שטח	22-01106	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מולטילנד זכריה בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

ניצה סמוק
 שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:
- בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.
 - קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה גז, ויח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.
 - בקומות א-ד: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה ה: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).
 - בחצר: ריצוף, גינות ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, 2 חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
6	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניית אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	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.

#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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 ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית ____ (בבניה חדשה/בתוספות בבניה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ____ .
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
 רשות רישוי מספר 1-26-0161 מתאריך 12/08/2026

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 1-23-0133 מתאריך 10/05/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף בן 6 קומות, מרתף, וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד הכוללים:

- בכל קומות המרתף: חניה רובוטית עבור 10 רכבים.
 - קומת מרתף (3-): חדר משאבות, מאגרי מים וחדר גנרטור; קומת מרתף (2-): חדר עגלות ואופניים עבור 10 אופניים ו-2 מחסנים; קומת מרתף (1-): שטח נלווה עם ממ"ד לדירה בקומת הקרקע עם גרם מדרגות פנימי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה גז, יח"ד עם חצר צמודה בעורף וצדי המגרש.
 - בקומות 1-4: 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה 5: מפלס תחתון של יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים, ממ"ד, מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - בקומת הגג החלקית: מפלס עליון ודלת כניסה ליחידה שבקומה 5, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, ופרגולה בחזית הקדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, ובריכת שחייה בתחום הגג הפרטי.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פיר מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות (ממרתף 2- עד לקומת גג חלקי).
 - 2 בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, פיר שחרור עשן מהמרתף בצמוד ללובי, גדרות בגבולות המגרש, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות בחזית קדמית, מדרגה פיתוח, חניות לאופנועים בצמוד לגדר הצפונית, מעלון לרכב במרווח קדמי, ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מזרחי בחלקו הקדמי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה,

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,477 ט"ל ,
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע ,
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה,
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 ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3	1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת _____ .
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה,
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
7	(1 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

#	תנאי
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרשל לואי 20

6212/566	גוש/חלקה	25-0056	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	09/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0510-020	תיק בניין
529.00	שטח	24-01471	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני אלה בע"מ
 ת.ד. 46905, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

ענת בלומנטל
 אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

מהות הבקשה

הריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 15 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 21 יח"ד סה"כ. כמפורט:

- בקומת המרתף (1-): 22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעית, חדר משאבות, מאגר מים.
- בקומת הקרקע: נישת גז, לובי כניסה, חדר אופניים חדר אשפה ויחידת דיור אחת המכילה:
- ממ"ד וחצר מוצמדת המרווח צידי ובעורף.
- בקומות 1-4: 4 יח"ד בקומה (סה"כ 16 יח"ד):
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - בקומה 5: 2 יח"ד בקומה:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה. המרפסת בחזית הקדמית מקורה בפרגולה קלה והמרפסת בחזית האחורית מקורה בחלקה מרפסת הגזוזטרה של יחידת הדיור בקומה 6.
 - בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): יח"ד אחת המכילה:
 - ממ"ד, מרפסת גזוזטרה אחורית פתוחה ומקורה בפרגולה קלה, ותליית כביסה בשטח מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה קלה.
 - בקומת גג חלקית עליונה (קומת 7): יח"ד אחת המכילה:
 - ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה. גרם מדרגות המוביל לגג מוצמד.
 - על הגג: בריכה בשטח גג פרטי המוצמד במדרגות לדירה מתחת, 4 קולטי שמש ו-21 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מעלית אחת עבור 6 נוסעים פיר מדרגות וארונות שירות למערכות משותפות.

- בחצר:** פיתוח שטח, וחניות אופניים, נסיעות, חצר משותפת וחצרות מוצמדות. גדרות בגבולות מגרש, כניסה לרכב ומעלית לרכב במרווח הצד הצדדי מזרחי, נישא לארון תשתיות ופירי שחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 15 יח"ד הנדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע עם רצועה מפולשת ו-2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 21 יח"ד סה"כ.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

#	תנאי
1	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)

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 2,609.00.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	אישור רשות הכבאות
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עיר ללא הפסקה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 140

7078/149	גוש/חלקה	25-0833	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0187-140	תיק בניין
472.00	שטח	24-01426	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא עדן דניאל דביא
דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115

עורך הבקשה

רבקה זייטון
בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111

מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בשטח כ-9 מ"ר בסה"כ, שכן:
1. מבוקש בניגוד להוראות (סעיף 10ג) תוכנית ע,1 החלה על המגרש, שכן החלל שבו מבוקש שימוש משרדי אינו עומד בדרישות התכנוניות המינימליות ולכן לא ניתן להמליץ על אישור השימוש בו כמשרד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין פגיעה בפרטיות עקב הכניסה דרך השטח המוצמד למתנגדת בעלת תת חלקה מס' 1, ואי פירוט ייעוד המשרד המבוקש ולדחות שאר ההתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר סיום במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 28

6904/106	גוש/חלקה	24-0925	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	02/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0076-028	תיק בניין
263.00	שטח	22-02086	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נחום אטרקצ'י
חיות פרץ 28, תל אביב - יפו 6326239

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (2-): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
 2. קומת מרתף עליון (1-): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
 3. בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
 3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
 4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
 7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
 8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
 9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גינון ונסיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה לתיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 18/06/25 והוספת ההקלה לעניין הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתוכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע."
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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/קומת הקרקע תהווה 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	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/קומת 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.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 26 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.
- בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (2-): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
 2. קומת מרתף עליון (1-): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
 - בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
 3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
 4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
 7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
 8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
 9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גיבון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גיבון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

2. כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3. 10% בקווי בניין צידיים
4. 10% בקו בניין אחורי
5. עצירת מעלית בקומת הגג
6. ניוז שטחים עיקריים בין הקומות
7. ניוז שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8. מצללת בטון על הגג
9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
13. פטור ממרפסת שירות
14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע."
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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/הקומה הקרקע תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיעדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו

#	תנאי
	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.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר כוכבא 67

7092/9	גוש/חלקה	25-0344	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0085-067	תיק בניין
431.00	שטח	24-00883	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תמ"א 38 בר כוכבא 67 תל אביב בע"מ
 הרימון 1, פתח תקווה 4921501

עורך הבקשה

ליאור לייטמן
 שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד, הכוללים:
 בקומת המרתף 1 - : חדר משאבות, 2 מאגרי מים, חדר טרפו עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות פנימי ופתח הכנסת ציוד בתקרה. 13 מחסנים דירתיים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים המכיל 8 זוגות אופניים, ויחידת דיור עם חצר פרטית, צמודה בעורף ובצדי המגרש.
 בקומות 1-3 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
בקומות 4: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף (מקורות בחלקן ע"י מצללה מאלומניום)
על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) השייכת לדירת הגג וגג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר וגנרטור עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, חצרות משותפות ופרטיות, גינון, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 3 מקומות חנייה לאופנועים ו-13 מקומות חניה לאופניים, נישא לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית צפונית.

החלטת: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה

עיר ללא הפסקה

1. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 960 ט"מ.
7	מפרט שימור עץ בוגר נס' 9 של נעמן כספי מיום 14.11.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הצגת 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 57

7091/106	גוש/חלקה	26-0625	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0026-057	תיק בניין
342.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

בוגרשוב 57 בע"מ
 חובבי ציון 43, תל אביב - יפו 6334635

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

1- חידוש היתר מספר 19-1176 שניתן בתאריך 12/07/2020 להריסת שני מבנים בני קומה אחת; ובמקומם הקמת: בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בעל חזית מסחרית, מעל 2 מפלסי מרתף: שטחים נלווים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע, שטח צמוד לדירת מגורים המתוכננת בחזית עורפית בקומת הקרקע ומשמש כחדר משחקים וממ"ד של אותה דירה, חדרים טכניים משותפים. הבניין בנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב. סה"כ 14 יחידות דיור.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 12/07/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 12/07/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-1460 מתאריך 12/07/2023 עד לתאריך 12/07/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים. במהלך קידום הפרויקט, ובהתאם להמלצות גורמי העירייה, יזמה החברה שינוי בתכנון הפרויקט במטרה להסב חלק מהמבנה למלון בוטיק. לשם כך הוגשה בקשה להיתר נוסף עבור חמש יחידות, במסגרת הליך של שימוש חורג. הליך תכנוני זה התמשך במשך תקופה ארוכה, שנמשכה כשנתיים לערך, ובמהלכה המשיכה החברה לפעול מול רשויות התכנון מתוך הנחה כי ניתן יהיה לממש את השינוי המבוקש.

אולם בסופו של ההליך חל שינוי במדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בין היתר על רקע ההחלטה המכונה "החלטת רחוב ארנון", ובעקבות כך נדחתה הבקשה לשימוש חורג. משמעות הדבר הייתה שלא ניתן עוד לקדם את ייעוד המלון שתוכנן, והחברה נאלצה לחזור למסלול המקורי של השלמת הפרויקט בהתאם להיתר הבניה המקורי הכולל 14 יחידות דיור.

במקביל לכך, התמודדה החברה עם קשיים ועיכובים שנבעו מהמצב הביטחוני ומאירועי המלחמה שאירעו בשנים האחרונות. נסיבות אלו השפיעו על קצב התקדמות העבודות ועל היכולת להשלים את כלל הדרישות והאישורים הנדרשים לצורך אכלוס מלא של המבנה.

נכון למועד הגשת הבקשה, המבנה קיים ובנוי בפועל, ועיקר העבודות שנותרו לביצוע הן עבודות גמר פנימיות, השלמת פיתוח סביבתי והשלמת מערכות בטיחות ואישורים הנדרשים לאכלוס.

עיר ללא הפסקה

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:
"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד לתאריך 12/07/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד **עד ליום 12/07/2028** כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

2- ביטול היתר מספר 24-1466 שניתן בתאריך 03/12/2024 לשינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד, הנמצא בשלב בניית השלד.

התקבלה בקשת בעלי ההיתר לביטול היתר מספר 24-1466, **מסיבות תכנוניות ומסחריות** הוחלט שלא לממש את היתר השינויים ולשמר את המצב הקיים בשטח, המציע 14 יחידות דיור לרווחת תושבי האזור וזאת לאחר בקשת שימוש חורג למלון נדחתה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

1- **לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/07/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 12/07/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.**

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

2- **לדחות את הבקשה לביטול היתר מספר 24-1466 שניתן בתאריך 03/12/2024 לשינויים כלפי היתר מס' 19-1176 עבור בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנבנה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב המכיל 14 יח"ד שכן בהתאם לחו"ד המצורפת של הפיקוח עולה כי הבניה בוצעה, לפחות בחלקה, בהתאם להיתר מספר 24-1466. לפיכך, לא נמצאה הצדקה לביטול ההיתר כמבוקש.**

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

עיר ללא הפסקה

הערה: אין משמעות להחלפת עורך הבקשה לאחר שניתן היתר ולא ניתן להחליפו בדיעבד. במידה ועורך הבקשה המקורי היה חתום כאחראי על הביקורת יש למנות אחראי חדש לביקורת אשר יחתום גם על הבקשה לאכלוס בפיקוח על הבנייה.
 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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 48

6911/50	גוש/חלקה	26-0673	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/07/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0084-048	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה חכם
 ירושלים 49, בני ברק 5144702

עורך הבקשה

יוסף שור
 קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 18-0290 שניתן בתאריך 19/11/2018 לשינויים ותוספות בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף, הכוללים: הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק הבניין הקיים, הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית), בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד בקומה) על הגג החדש: הקמת 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות, מרפסות גג ופרגולות מחומרים קלים. המשך חדר המדרגות הכללי וחדר דודים, הוספת פיר למעלית חיצונית בצמוד לחדר המדרגות הכללי במרווח הקדמי שינויים ופיתוח בחצר ופתרון עבור 6 מקומות החניה הנדרשים.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 19/11/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 19/11/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 1204-22 מתאריך 28/01/2022 עד לתאריך 28/01/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר, לפיו הליך הבנייה והטיפול בבקשה התעכבו באופן משמעותי בשל המלחמה והמצב הביטחוני. כתוצאה מהתמשכות ההליכים פג תוקפו של היתר הבנייה, ועל כן נדרש חידושו בדיעבד לצורך השלמת הליך היתר השינויים, וזאת כדי לאפשר את סיום עבודות הבניה והגמר בהתאם להיתר השינויים, אשר מצוי כיום לפני מסירה.

נימוקי הבקשה:

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2012, **על סמך תיק מידע מ- 2010 לכן חלות עליה התקנות הישנות, אשר התיירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים**, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת".

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד לתאריך 19/11/2023, מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר) עד לתאריך 28/01/2024.

לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז), התשפ"ד-2024, ההיתר מוארך לתקופה של 6 חודשים עד לתאריך 28/07/2024.

ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 28/07/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 28/01/2024. לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 6 חודשים לפי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) עד לתאריך 28/07/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 28/07/2027 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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פיקוס 18, פיקוס 20, פיקוס 22, פיקוס 24, פיקוס 26, פיקוס 28

7075/12	גוש/חלקה	22-2137	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	27/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3720-028	תיק בניין
4,651.00	שטח	19-00712	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט מיתר בפיקוס 18-28 בע"מ
 אילת 10, מעש 4992500

עורך הבקשה

תאה קיסלוב
 סמטת מזל דגים 6, תל אביב - יפו 6803625

מהות הבקשה

הריסת 6 בניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 108 יח"ד קיימות
 סה"כ ובניית 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מכוח תמ"א 38, מעל 3 קומות מרתף, עבור
 סה"כ 251 יח"ד.

החלטת: החלטה מספר: 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023

לאשר את הבקשה להריסת 6 בניינים הקיימים בחלקה אחת, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת,
 הכוללים 108 יח"ד קיימות סה"כ ובניית 4 בניינים חדשים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מכוח תמ"א
 38, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 251 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת 6 בניינים קיימים והקמת 4 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, במקום 5 קומות גג חלקית המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
 2. תוספת 155 יח"ד במגרש מכוח תמ"א 38.
 3. תוספת בניה של עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנים שנהרסו.
- כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות מכוח התב"ע כך שסה"כ מוצעות 9 קומות וקומת גג חלקית לצורך ניצול זכויות ושיפור תכנון.
 2. תוספת גזוזטראות בבליטה מקו הבניין הקדמי והאחורי, בהיקף של 40% מהמרווח הקדמי והאחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים ושיפור תכנון.

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

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	מילוי דרישות מכון הרישוי ואדריכל העיר.
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55,252 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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 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.
2	אישור סופי של אגף הנכסים שמולאו הדרישות.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	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.**

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תרפ"א 2

6983/15	גוש/חלקה	24-0289	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3631-002	תיק בניין
610.00	שטח	23-00613	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליושה יוחננוב
תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912 אסתר יוחננוב
תרפ"א 2, תל אביב - יפו 6687912

עורך הבקשה

דייגו אסטב גלדיש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים-תוספת בניה בקומה ראשונה בדירה מערבית וחדר יציאה לגג.לפי תכנית הרחבה כולל פתרון מיגון-ממ"ד. דירה מערבית בקומה ראשונה היקף בנייה שטחים עיקריים (במ"ר) קיים: 80 תוספת: 70 סה"כ 150 היקף בנייה שטחי שירות (במ"ר) מבוקש: 12.00 מספר קומות: קיים: 2 מבוקש: 1 סה"כ: 3 מספר יחידות דיור (למגורים) 4.00 גובה במטרים: קיים 6 מבוקש: 4 סה"כ: 10

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-09/09/2026 מתאריך

לתקן את החלטת הוועדה הועדה מיום 26.03.2026 ולאשר הרחבת דירה קיימת בקומה שניה מעל עמודים נושאים ב-3 כיוונים ובהמשך קירות ממ"ד שמתוכנן בקומה שניה , בנית חדר יציאה לגג עבורה בבניין קיים בן 2 קומות , 4 יח"ד כהקלה נוספת :

- בנייה בקומה שניה לא ברצף אלא מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע;
- תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.

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

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

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.

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

1. לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בבניין קיים למגורים בן 2 קומות 4 יח"ד סך הכל , השינויים מבוקשים עבור יח"ד המערבית בקומה השנייה;
כולל ההקלה הבאה:
ניתן להמליץ על ההקלה עבור תוספת עד 6% (שהם 36.6 מ"ר) החלק היחסי לדירה הנדונה הינו 9.15 מ"ר משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2. לנושא תכנון הממ"ד, מומלץ לקבל את ההתנגדות ואכן הוצגה תכנית מתוקנת קירות ממ"ד יורדים סודרו וכוללים פתחים.
3. לדחות את ההתנגדות לנושאים קנייניים שכן הוועדה אינה עוסקת בהן.

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

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.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רזיאל דוד 15

7017/3	גוש/חלקה	24-1611	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3002-015	תיק בניין
3,316.00	שטח	22-02425	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת
המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

- שיפוץ, שימור ושיחזור בניין ב-3 קומות, תוספת בנייה ב-3 הקומות והוספת קומת גג חלקית, עבור 11 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו-33 יח"ד בקומות עליונות.
 - הוספת בניין נפרד חדש למגורים בעורף המגרש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 63 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
 - בניית מרתף חנייה בעורף המגרש עד גבולותיו עם פתרון עבור 47 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 מתקני חניה אוטומטיים עם מעלית רכב, חדרי טרפו, ואולם התעלמות לדיירי הבניין. גישה לחניה מרחוב שמעון בן שטח ודרך שצ"פ.
- סה"כ מבוקשים 91 יח"ד, ו-15 יחידות מסחר בשני הבניינים בני 3 קומות וקומת גג חלקית ו-5 קומות וקומת גג חלקית.

בחלקו הצדדי של המגרש סומן מעבר לציבור (שפ"פ) המחבר רחוב רזיאל ורחוב מרזוק כולל מעבר מקורה בחזיתות קדמיות.
חזית מסחרית בקומת הקרקע פונה לשביל מעבר בשצ"פ. הדירות בקומת הקרקע פונות לחצר המשותפת.

הערות:

תכנית 100 שנבדקה מרחבית ו המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת.
התכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות מהוראות התכנית ומדיניות הועדה. לעורך הבקשה נתנה אפשרות לתיקון והשלמת התכנית לפי הערות צוות מקצועי.
בנוסף בוצעה השלמת הפרסומים להקלה להקמת 2 בניינים במגרש.
בתכנית המתוקנת בין היתר: בוטלו 5 יח"ד (הוקטן מספר יח"ד מ-96 ל-91), תוקנו שטחים, מרחק בין הבניינים, הוקטן מספר יחידות מסחר בבניין חדש מ-6 ל-5, בוטלו ג'קוזי ופרגולות על הגג העליון של הבניינים, נעשו שינויים במרתף חנייה וכניסה לחניה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

בהמשך להחלטת הועדה מיום 31.12.2025 לתקן טעות סופר בסעיף מס' 3 בהחלטה בעניין מספר מקומות חניה ולאשר סה"כ 47 מקומות חניה הכוללים 45 מקומות חניה לרכב פרטי ו-2 מקומות חניה לרכב נגישים - ב-2 מתקני חניה אוטומטיים, ובנוסף 2 חניות תפעוליות ברחובות מרזוק ועזר. פתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	(1) הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. (2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. (3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. (4) אישור וחתמת אגף הנכסים לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- 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.
3	רמת הקרינה בחדר הטרינספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.

#	תנאי
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש 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.
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	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	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם, מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח, יש לתאם מולנו הגעה של ארכיאולוג לאחר קבלת היתר הבניה.
2	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 וש"מ"מ למבנה כולו.
3	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים

#	תנאי
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה שכוללת:

- שינויים ושימור הבניין לשימור, בן 3 קומות ושיחזור החלקים מקורים לפי תיק תיעוד שנהרסו במהלך השנים, הוספת קומת גג חלקית, עבור 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
 - הוספת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעורף המגרש בנפרד מבניין לשימור, מעל קומת מרתף עם 59 יח"ד כאשר ב-2 הבניינים הנ"ל - 91 יחידות דיוק (קיים + מוצע).

2. לאשר הקלות הבאת לניצול מקסימלי שחל זכויות הבנייה תוך שמירת הנחיות לבניין לשימור:
 - הוספת בניין מגורים חדש במגרש בנוסף לבניין שימור קיים
 - תוספת קומה בבניין החדש מעל 4 קומות המותרות וקומה חמישית חלקית.
 - הגבהת בבניין לשימור לגובה 14.88 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 18.28 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הגבהת גובה הבניין החדש כולל קומה נוספת עד לגובה 22.22 מ' ממפלס שבילל מעבר ציבורי.
 - הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ- 15% לכ- 40% משטח המגרש במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
 - הגבהת גובה קומת המרתף העליון מ- 2.20 מ' ל- 3.71 מ'.

רכב ובו מתוכננות 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגיש

3. לאשר פתרון חניה במרתף עבור 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגישות בהתאם לתקנה 22 בתקנות התכנון והבניה להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית ופתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

4. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי כדלקמן:

- לעניין הצגה ברורה של חלקי הבניין המקורי לשימור/ שיחזור שיידרש כתנאי טכני מאחר ומצא ביטוי בתכנית ותיק תיעוד לשימור
 - לעניין פגיעה בשטחים הציבוריים שמצא ביטוי במפרט המתוקן שמאושר ע"י אגף הנכסים .

- לעניין הצפיפות מאחר ולפי המפרט המתוקן מבוקש - 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בבניין לשימור ו-59 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בבניין החדש וזאת בהתאם למותר.

ולדחות שאר הטענות לעניין:

- חריגות בנייה והקלות בגובה, מאחר ומדובר בתוספת זכויות מתוקף התב"ע כתמריץ לשימור ושיחזור הבניין המקורי בתאום עם צוות השימור ותוספת הקומה נועדה לצורך מימוש מלוא הזכויות עקב מגבלות הקומות בבניין לשימור והומלצה ע"י צוות השימור.

- פגיעה בערכי הסביבה החופית באמצעות ההקלות, שכן התכנון עם ההקלות הומלץ ע"י גורמים התכנון ואישור של ההקלות בתחום הסביבה החופית יחייב אישור ועדת שמירה על החופים (ולחו"ף).

- חריגות בגובה, שכן המפרט משקף את הגובה המוצע וניתן להתרשם בעצם החריגה, כאשר הגובה המבנים בפועל נבדק והומלץ מבחינה אדריכלית ע"י צוות השימור וגובה הבניין של המתנגדים בהיתר משנת 2015 הינו 23.97+ אבסולוטי עד תחתית מעקה הגג.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	(1) הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. (2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. (3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. (4) אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- 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.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
6	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.
7	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.
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	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	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם, מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח, יש לתאם מולנו הגעה של ארכיאולוג לאחר קבלת היתר הבניה.
2	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 וש"מ"מ למבנה כולו.
3	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים

#	תנאי
	ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 53, עין הקורא 1

9032/40	גוש/חלקה	25-1617	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	05/11/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0039-053	תיק בניין
437.00	שטח	24-00931	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סילבר ראדו בע"מ
 רבי חייא 16, בני ברק 5139334

עורך הבקשה

אסף אשרוב
 שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים חד קומתי והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 18 יחידות דיור (כולל דירת גג).

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת מבנה למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וחדרים על הגג, מעל מרתף, עבור סה"כ 18 יחידות דיור (כולל דירת גג), תוך החריגה ממדיניות עדכנית לעניין שטח הדירות במוצק (62 מ"ר, לעומת 70 מ"ר) וזאת לצורך תכנון מטבי ללא בניה בקיר משותף בהתאם לתפיסה התכנונית של הועדה המקומית שגובשה במדיניות ובהתאם למאשר בזמנו בהיתר שלא מומש בפועל,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאשר בשעתו בהיתר
2. תוספת 5% לשטחים העיקריים לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאשר בשעתו בהיתר
3. תוספת 5% (2.5 * 2 קומות חדשות) לשם תכנון אופטימלי ובהתאם למאשר בשעתו בהיתר
4. ניוז זכויות בין הקומות לצורך סידור קומות טיפוסיות והגדרת קומת ביניים כקומה טיפוסית לפי פרוטוקול 219 (1962)
5. תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי
6. בניה בחריגה של 10% מקווי הבניין הצדדים המותרים של 3.0 מ'
7. הקלה לעניין תקן חניה לתכנית ח'

עיר ללא הפסקה

8. אי-שמירת נסיגות של 1.20 מ' במפלס בניה על הגג מתוקף תכנית ג1

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

- ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי,
- בגין הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.
 - בגין חריגה ממדיניות תא/מק/9072 אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר.
 - לאשר חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-150 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה ב'.
 - בהתאם לכך לאשר ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-22.46 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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	הנמכת גובה בקומת הקרקע עד 4.50 מ' לשם תכנון מיטבי

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,684 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 87

6972/19	גוש/חלקה	25-0298	בקשה מספר
שפירא	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3504-087	תיק בניין
126.00	שטח	22-01064	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבידן אלזס
 בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560 ישעיהו קיגל
 גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011 יעקב טוביה הס
 גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011

עורך הבקשה

גדעון רוז'נסקי
 שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשיה ומסחר והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בקיר משותף עם חלקה גובלת) בן 4.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 2 יח"ד מעל קומת מרתף, המכיל:
- בקומת מרתף: שטח נלווה למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים דירתיים,
 - בקומת קרקע: יחידה למסחר עם שירותים ומדרגות פנימיות לירידה לשטח נלווה במרתף, לובי כניסה למגורים, חדר אשפה.
 - בקומה 1-2: יח"ד אחת (דופלקס) המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות.
 - בקומות 3 וקומת גג חלקית (קומה 4): יח"ד אחת (דופלקס) המכילה:
 - בקומה 3: ממ"ד מסתור כביסה ליח"ד, מרפסת לדירה ומדרגות פנימיות המובילות לקומה מעל.
 - בקומת גג חלקית (קומה 4): כניסה לדירה, מדרגות פנימיות ירידה לקומה מתחת (קומה 3) ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
 - לכל גובה המבנה: גרעין חדר מדרגות עם מבואה, ארונות שירות למערכות משותפות ופיר מעלית
 - על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדר בגבול מגרש צידי, מסתור לבלוני גז;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנה בן 4 קומות, עם קומת קרקע מסחרית, ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 2 יח"ד
 *תוך הקטנת קו הבניין הצדדי מ-3' עד 2' מ' שכן, לפי תקנות התב"ע, הועדה המקומית רשאית להקטין אפ שוכנעה כי הנ"ל לא נחוץ לכניסה כלי רכב למגרש שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של לאור ממצאי המגרש והגודלו כהקלה ל:
 - בניה בקו אחורי 0 מ' לחלקה 20 בקיר משותף ובקו בניין 3.0 מ' בשאר המבנה, לצורך ניצול אופטימלי של המגרש
 - ביטול הנסיגה בחזית בקומה רביעית והצמדות לקו בנין קדמי כמו בשאר הקומות, לצורך ניצול זכויות בניה המותרות
 בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לאישור פתרון חלופי להסדר 3.4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור 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	קבלת אישור משרד הבריאות.
7	מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור (יש לפרט את מיקום זיקת ההנאה ורוחב זיקת ההנאה) כמופיע בצבע ירוק בתכנית ההיתר, עד לקבלת תעודת הגמר.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - 2 דירות בשני/שלושה מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב .
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 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: 35 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
 3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
 4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
 5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
 6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה השרביט 4

6986/161	גוש/חלקה	25-1445	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	16/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3667-004	תיק בניין
508.00	שטח	23-00171	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בועז רפאל
השרביט 4, תל אביב - יפו 6676722

עורך הבקשה

הרצל אליאס
יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

מהות הבקשה

הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (יחידה צפון-מזרחית) מתחת להרחבה קיימת בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור ופיתוח השטח סביב הדירה הנדונה והקמת גדרות בגבולות המגרש.

החלטת: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (יחידה צפון-מזרחית) מתחת להרחבה קיימת בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור ופיתוח השטח סביב הדירה הנדונה והקמת גדרות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה הבאה:

1. סטייה מטיפול הבניה בהמשך לבנייה המאושרת וקיימת בקומה השנייה.

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

עיר ללא הפסקה

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 עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הגדר החורגת לתחום חלקה 204 בגוש 6986, בייעוד שצ"פ, (הריסה של כלל הגדר בטון + ברזל)
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 7

בקשה מספר	25-0860	גוש/חלקה	9021/11
תאריך הבקשה	05/05/2025	שכונה	נוה שאנן
תיק בניין	0032-007	סיווג	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע	24-01738	שטח	450.00

מבקש הבקשה

אמיר פרס
 ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

עורך הבקשה

שחף זית
 חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף (4-): תוספת שני מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול חדר שירות, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (3-): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול חדר טכני, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (2-): הקטנת מבואה לחדר המדרגות, ביטול 5 מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, תוספת מקום חניה אחד לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (1-): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול 3 מקומות חניה, שינוי קונטור חדר הממ"מ, עיבוי תקרת מרתף;
- בקומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, שינוי בפתחים בחזית מערבית וצפונית, תוספת פיר מערכות;
- קומת יציעים: חלוקה פנימית בקירות עוברים לממ"ד ובמבואה למעלית;
- בקומות (2-7): שינויים בחלוקה של פירים טכניים;
- בגג עליון: שינויים בפתחי הפירים הטכניים;
- בחצר: שינוי גובה גדרות בחזית מערבית וצפונית;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-002 מתאריך 09/09/2026

לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).

עיר ללא הפסקה

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 התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
6	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
2	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0213 מתאריך 17/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0952, בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
6	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	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

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 9

9021/12	גוש/חלקה	25-0933	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	14/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0032-009	תיק בניין
450.00	שטח	24-01739	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר פרס
 ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

עורך הבקשה

שחף זית
 חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר
 בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך
 הכול 23 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף (4-): תוספת שני מחסנים דירתיים, שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול חדר שירות, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (3-): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול חדר טכני, הוספת שני מקומות חניה לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (2-): הקטנת מבואה לחדר המדרגות, ביטול 2 חדרי אופניים, שינויים בחלוקה הפנימית, תוספת מקום חניה אחד לרכב, שינוי מפלס הרצפה;
- בקומת מרתף (1-): שינויים בחלוקה הפנימית, ביטול מחסן דירתי אחד, ביטול 3 מקומות חניה, שינוי קונטור חדר הממ"מ, עיבוי תקרת מרתף ושינוי ייעוד מחדר טכני לחדר אופניים;
- בקומת קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, שינוי בפתחים בחזית מערבית וצפונית, תוספת פיר מערכות;
- קומת יציעים: חלוקה פנימית בקירות עוברים לממ"ד ובמבואה למעלית;
- בקומות (2-7): שינויים בחלוקה של פירים טכניים;
- בגג עליון: שינויים בפתחי הפירים הטכניים;
- בחצר: שינוי גובה גדרות בחזית מזרחית וצפונית;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-02 מתאריך 09/09/2026

לאשר עדכון החלטת הוועדה בנושא קרן חניה, ולבצע החזר קרן חניה עבור הסדרת 2 מקומות חניה החסרים לרכב, לאור חוות דעת מכון הרישוי שלפיה הוסדר מלוא תקן החניה הנדרש (סה"כ 25 מקומות חניה).
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 התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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	1. חו"ד אקוסטית של חברת אלתר מתאריך: 09.04.26 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 3
 רשות רישוי מספר 1-25-0213 מתאריך 17/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 22-0947, בניין קיים למגורים, בקיר משותף עם החלקה ממזרח, עם מסחר בקומת הקרקע, בחזית לרחוב הקונגרס. הבניין כולל 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, ובסך הכול 23 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון מיגון
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 18, לוינסקי 52

8984/39	גוש/חלקה	24-1331	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0005-018	תיק בניין
202.00	שטח	22-02924	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף חזני
בני משה 3, חולון 5882540

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

עיבוי בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג שהוכרז לשימור מקרמי, תוך חיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:

- שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין במרכז,
- שינויים בפיתוח השטח, הסדרת גדר בגבול המגרש האחורי וחניית אופניים,
- חפירת מרתף חלקי לטובת חדר משאבות ומאגר מים,
- ארגון מחדש של שטח קומת הקרקע לשם חלוקה ל- 4 יחידות מסחר תוך פירוק יציעים הקיימים ללא היתר ושיחזור יציע ביחידה מסחרית פינתית לפי היתר מס' 812.
- שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לצורך סידור 3 משרדים עם ממ"מ.
- שינויים בארגון שטח הקומה השלישית לצורך סידור 3 יח"ד עם ממ"ד/ממ"ק והצמדת גזוזטרה קיימת ל-2 מהן בחזית הקדמית,
- הריסת הבניה הקיימת על הגג והקמת 2 קומות חדשות עם 6 יח"ד נוספות.
- הקמת בניה חלקית על הגג עם חדר יציאה לגג, דירת גג (עם ממ"ד) ופרגולה מעל מרפסת הגג.

* התוספות המאוחרות הקיימות ללא היתר בעורף הבניין סומנו במפרט להריסה.

לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, סה"כ 10 יח"ד (כולל דירה על הגג).

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

א. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבנין קיים למגורים בן 4 קומות עם מסחר בקומת קרקע ובקומת גלריה ו-8 יח"ד, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בנין בן 6 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי וסה"כ 10 יח"ד, בסטייה לתכנית מופקדת לרבות הגדלת תכנית הבניה בקומת הקרקע עד 85%, לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - תוספת 2 קומות מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת שטחים והרחבת הדירות מכוח תמריצי תמ"א 38.
 כולל את ההקלה הבאה :
 - תוספת ממ"דים/ממ"מים בבנין קיים מעבר לקו בנין המותר לפי קירות צמודים במגרשים השכנים, ובהתאם להוראת סעיף (א) 97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :
 - הגדלת תכנית הבניה בקומת הקרקע עד 85%, לעומת 80% ע"פ התכנית המופקדת.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-6.2 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
 לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

ג. לדחות את ההתנגדות שהוגשה מדיירת מוגנת של החנות הפינתית בבנין, שלא נחשב כבעלת נכס ולא רשומה בנסח טאבו.

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	שלד הבנין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות

#	תנאי
	כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	אין מניעה לבקשה זו בתנאים הבאים: "שימור מלא של המבנה המקורי לפי תיק התיעוד ובתיאום עם מח' השימור - תנאי למתן ההיתר, אישור אכלוס וגמר בנייה. "השלמת ביצוע של קומת קרקע המסחרית - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. יתואמו כל הפרטים של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע. "יתואמו כל הפרטים עם מח' השימור לפני ביצוע בשטח. "השלמת פיתוח שטח החצר - תנאי לאישור אכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו. "לא ימוקמו ארונות שרות של מערכות הטכניות בחזיתות המבנה. "חדרי מיגון דירתיים לא ימוקמו בצמוד לחזיתות המבנה. - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור. - תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	תיאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	טופס הנחיות לשיפוץ בית לשימור " ההנחיות לעיל אינן מהוות הוראות לשימור אלא דרישות לשיפוץ. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה לשימור הוא כפוף להוראות החוק הנוגעות לשימור ויש לבצע את העבודות בתיאום עם מחלקת השימור, לרבות על מנת שלא לפגוע בערכי השימור" השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902416 על כל 30 סעיפיה.

#	תנאי
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	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.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 30

8988/25	גוש/חלקה	24-1400	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0005-030	תיק בניין
199.00	שטח	21-02462	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק טרכטינגוט
דבר 17, נוף איילון 9978500 אריה יהודה טרכטינגוט
בר גיורא 10, ירושלים 9467210 יעקוב אליהו טרכטינגוט
הגבעה 22, סביון 5650022 יוסף דוד טרכטינגוט
גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751 רינה כספי
יהלום 14, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

יורם עקיבא שילה
ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים ובניה מבנה חדש על פי תמ"א 3. מסחר בקומת קרקע ואופציה למסחר בקומת מרתף הקלה כמותית משטח המגרש, הקלה בקו בניין אחורי, הקלה בקו בניין אחורי ללא פתחים, ניוז זכויות בין הקומות, דיור בקומת קרקע בצד האחורי בלבד, חצר מונמכת אחורית, ביטול קומת בניין וניוד השטחים להשלמת קומה חלקית קיימת. בניה בקיר משותף עם העליה 28 והעליה 32.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, בחריגה לתוכנית המופקדת לכפי שפורסמה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,

כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38 :

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,

- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.
 כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- נידוד זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
- הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים,
- בהתאם להוראת סעיף (א) 97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :
- 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.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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).
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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושם"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת
 בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטת: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכוח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
2. ניוז זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.

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

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרחביה 8

8983/6	גוש/חלקה	24-0405	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	19/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0179-008	תיק בניין
187.00	שטח	21-02437	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רינה טרכטנגוט
יהלום 14, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

עדנה מור
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-02 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת מעלית;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון של קומות שוות;
 - תוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
 - הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.59 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת מרחביה 6
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.
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	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. דגש על פח מרוג בחדר האשפה, א.ש.מ., איורור מאולץ וכ'
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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה 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. ו.הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ז.היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	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.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרחביה 19

8985/4	גוש/חלקה	24-1451	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	09/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0179-019	תיק בניין
206.00	שטח	22-02014	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דורמטיק השקעות בע"מ
ת.ד. 71777, מודיעין-מכבים-רעות 7177700

עורך הבקשה

אורי שלום
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת קרקע, למעט קיר בחזית לרחוב בעל ערך אדריכלי בתחום מרקם לשמירה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השניה, מעל מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור.

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף ובנייה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, וסה"כ 2 משרדים ו-6 יחידות דיור, בחריגה לתוכנית המופקדת שפורסמה לעניין הבלטת 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, כולל ההקלות הבאות:
- ניווד זכויות בין הקומות,
 - הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
 - תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות,
 - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר,
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר,
- בהתאם להוראת סעיף (א) 97 לחוק תו"ב לאשר ההקלות הבאות שלא בהתאם לתכנית המופקדת :

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

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, בשלב הביניים עד לאישור של תכנית צפון פלורנטין, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-8.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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).

#	תנאי
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	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.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 46

9021/10	גוש/חלקה	26-0531	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	22/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0033-046	תיק בניין
350.00	שטח	25-01310	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרור חשמלי מישה בע"מ
 וולפסון 46, תל אביב - יפו 6604206

עורך הבקשה

אדם כהן
 בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הבקשה הינה להקטנת תקן חניה **ל-0** עבור היתר מס' 21-0626 שניתן להריסה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סך הכול 16 יחידות דיור, שבמסגרתו אושר פתרון **להסדרת** 19.5 מקומות החניה החסרים **על** ידי השתתפות בקרן חניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

- בהתאם לנמסר בתיק המידע ולפי חוות דעת מכון הרישוי, לאשר הקטנת דרישת תקן חניה ל-0 עבור היתר מס' 21-0626 שניתן להריסה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סך הכול 16 יחידות דיור, שבמסגרתו אושר פתרון להסדרת 19.5 מקומות החניה החסרים על ידי השתתפות בקרן חניה, וזאת מתוקף סעיף 2' לתקנות החניה 2016 הקובע: "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל". המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 156, ובחזית הפונה לכיוון צפון בייעוד שפ"פ על פי תכנית 3844. בשל מאפייני מגרש אלו, גישת כלי רכב פרטיים אל המגרש אסורה, וניתן להכיר במגרש כמצוי באזור סגור לתנועה כהגדרתו בסעיף 2' בתקנות החניה, ולקבוע תקן חניה 0.
- בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, לאשר השבה של התשלום ששולם לקרן חניה בהיתר מס' 21-0626 עבור 19.5 מקומות חניה לרכב פרטי.
- לדחות את ההתנגדות, משום שהבקשה להקטנת תקן חניה נבחנה והומלצה על ידי מכון הרישוי מתוקף תקנה 2', ואין מדובר בהקלה אלא בתיקון דרישת התקן.

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.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 81

בקשה מספר	25-0511	גוש/חלקה	8944/16
תאריך הבקשה	06/03/2025	שכונה	נוה שאנן
תיק בניין	0035-081	סיווג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	24-00995	שטח	379.00

מבקש הבקשה

אורית בכר
פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128

עורך הבקשה

אורי מיליק
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

מהות הבקשה

חיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב (עם יציעים), 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, עם 7 יח"ד, הכוללים:

- הריסת הבנייה החלקית על הגג, הוספת 2 קומות חדשות ובנייה חלקית על הגג עם 5 יח"ד חדשות.
- חיזוק הבניין הקיים באמצעות מערכת קירות חיצוניים הצמודה לו והתקנת מעלית במרווח הצדדי בבליטה מדופן הבניין לכל גובהו.
- שינויים בחדר המדרגות המשותף, תוך צירוף חלקים משטחי הדירות או המסחר הסמוכים אליו לצורך התקנת המעלית.
- שינויים בדירות הקיימות: סגירת גזוזטראות בחזיתות הצדדיות והאחוריות, והגדלת גזוזטראות קיימות כלפי חזית הרחוב.
- חפירת בור בעורף המגרש לצורך הקמת מאגר מים בשטח של 7 מ"ר.

לאחר השינויים והתוספות, מוצע בניין מגורים ומסחר עם יציעים בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג. בסך הכול 12 יח"ד (5 יח"ד חדשות בנוסף ל-7 יח"ד קיימות).

*לא מוצע פתרון מיגון כלשהו עבור הדירות הקיימות, ואילו הדירות החדשות מוצעות עם שיפור מיגון.

החלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים ומסחר, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) ובנייה חלקית על הגג, שכן:

- מהווה אישור לבניית המרפסות בצורה לא אחידה עם תוספת העמודים כפי שבוצע בפועל ללא היתר במרווח הצדדי המזרחי בבליטה של כ-0.30 מ' לתחום מגרש השכן בגדר סטייה ניכרת.

- הבקשה כוללת שינויים בכל הדירות, המהווים שינויים ברכוש פרטי, ללא הסכמת כל הבעלים ולפיכך אין תימוכין קנייניים לבקשה.
- הדירות הקיימות אושרו בהיתר עם גזוזטראות פתוחות שבפועל נסגרו בבנייה קשיחה בהמשך לדופן הבניין ושטחן צורף לשטח העיקרי של הדירה, אך הנ"ל לא מצא ביטוי במפרט ובחישוב השטחים, והבקשה הוגשה ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בבניין בסטייה להיתר ולא ניתן פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות כלל, כאשר ממדי המגרש מאפשרים זאת.
- הבקשה כוללת הגדלת מרפסות קיימות כלפי חזית הרחוב באותה בליטה של 1.40 מ' מקו הבניין הקדמי המותר (על פי מדידה גרפית כאשר לא הוגשה מידת הבליטה במפרט), וחריגה לא פורסמה כהקלה.
- הבקשה הוגשה עם פרסום שאינו משקף באופן מלא את מהות הבקשה.
- ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 9

8941/25	גוש/חלקה	24-1398	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0036-009	תיק בניין
360.00	שטח	22-00679	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבנר טפר בניינים בע"מ
גרונברג 6, תל אביב - יפו 6581107

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות, מעל מרתף, עם 7 יחידות דיור והקמת בניין חדש מתוקף תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על גג מעל 2 קומות מרתף משותף עם בניין במגרש השכן (בקשה להקמתו הוגשה במקביל), עבור 16 יחידות דיור.

*הבניין מתוכנן בחלקו בקיר משותף ובחלקו - עם חדר מדרגות משותף בזיקת הנאה עם הבניין החדש במגרש השכן ממזרח (מס' 26, בכתובת י.ל. פרץ 11) שבקשה להקמתו (מס' 24-1397) הוגשה במקביל עם מרתף משותף ביניהם.

ההחלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-09 מתאריך 09/09/2026

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים בן 3 קומות מעל מרתף עם 7 יח"ד לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 16 יחידות דיור, מעל 2 מרתפים משותפים עם בניין במגרש הסמוך בזיקת הנאה בין המגרשים כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
 - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38

ההקלות
הקמת מרתף בזיקת הנאה בין שתי חלקות בגבול משותף;
ביטול קומת הביניים תוך הפיכתה לקומה טיפוסית והעברת זכויות בין הקומות לשם כך.
הבלטת מרפסות אחוריות מקו בניין בשיעור של 40% מהמרווח המותר מתוקף התקנות לשם תכנון מיטבי

עיר ללא הפסקה

לבניין
 - ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה ותוואי הקו האדום של הרכבת הקלה .

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.
 3. לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את המדיניות התכנונית העירונית ומממשת זכויות בנייה מותרות ללא פגיעה בלתי סבירה במקרקעין הגובלים. כמו כן, הסוגיות ההנדסיות שהועלו קיבלו מענה מלא בתנאי ההיתר ובמנגנוני הבקרה המקצועיים המבטיחים את שמירת המבנים הסמוכים.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הרשות לאיכות הסיבה לביצוע הריסת הבניין ולמניעת מטרדי אבק לסביבה.
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
3	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#	תנאי
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל. פרץ 11
8	רישום זיקת הנאה בתחום השטחים המשותפים בין 2 המגרשים לטובת שימוש משותף במרתפים ובחדר המדרגות בגבול בין המגרשים בספרי מקרקעין.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
10	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.
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 ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026

כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

פרץ י ל 11

8941/26	גוש/חלקה	24-1397	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0036-011	תיק בניין
361.00	שטח	22-00678	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבנר טפר בניינים בע"מ
גרוזנברג 6, תל אביב - יפו 6581107

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 6 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יחידות דיור .

הבניין מוצע בחלקו בקיר משותף עם הבניין החדש במגרש סמוך שבקשה להקמתו הוגשה במקביל (בכתובת י.ל. פרץ 9 , מס 24-1398) ועם חדר מדרגות ומרתפים משותפים ביניהם בזיקת הנאה.

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 16 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף וחדר מדרגות משותף עם הבניין במגרש השכן בזיקת הנאה ביניהם, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38

- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38

- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- הקלות

הקמת מרתף משותף בין שני המגרשים

הקמת ביטול קומת

ניוד זכויות מקו בניין

הבלטת מרפסות אחוריות

הבאות

המשותף מלאה

הקומות המותר

הנאה בגבול

לקומה

בין 40%

מהמרווח

בזיקת והפיכתה

ושטחים

בשיעור של
- עיר ללא הפסקה
- פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: www.tel-aviv.gov.il

- ביטול הדרישה לחניה במבנה ופטור מתשלום כופר חניה עקב המרחק הקטן מ- 300 מטר בין המבנה לקו מתע"ן.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר הקלה מתב"ע ח' אל תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-17.9 מקומות חניה לרכב פרטי ל-9, מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר אזור חניה א'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל פרץ 9
2	רישום זיקת הנאה בין המגרשים לטובת שימוש משותף בשטחי המרתפים ובחדר המדרגות המשותף בספרי מקרקעין.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9043 ₪.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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 ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

10/09/2026
כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה למרטין 39

7024/178	גוש/חלקה	24-0568	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	16/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3073-039	תיק בנין
251.00	שטח	22-02985	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליעזר מלאכי
חטיבת גולני 20, מודיעין-מכבים-רעות 7172172

עורך הבקשה

יהונתן הוכמן
חצרות הדר 24, כפר סבא

מהות הבקשה

שינויים בבנין קיים בחלק הדרומי של המגרש (תת-חלקה 2), בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת כולל שינויים בחלוקת שטח הדירה ותוספת ממ"ד עבורה, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית, הקמת 2 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג כך שנוצר בנין , בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת). הבנין מוצע בקיר משותף עם הבנין השכן הקיים במחצית הצפונית של המגרש (תת חלקה 1) שסומן במפרט כ- "לא שייכת לבקשה".

* אציין כי התכנון מהווה שינויים מהותיים בבנין הקיים לרבות שינויים פנימיים וחלקי המעטפת החיצונית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-26-2 מתאריך 09/09/2026

בהמשך להחלטת ועדת הערר אשר קיבלה את הערר וקבעה כי יש לאשר את תמריצי הבנייה (תוספת זכויות בשיעור של 20%) ואת ההקלה מקו בנין אחורי (10%) כפי שהתבקשו, תוקנה הבקשה והותאמה לפסיקה. מבדיקת התכניות המעודכנות עולה כי נפחי הבנייה, השטחים וקווי הבנין תואמים להחלטת ועדת הערר ואינם חורגים מהמותר. בנוסף, בשל מאפייני המבנה הקיים והנחיות תכנית 2728, עודכנו החזיתות והמפרט הסופי בהתאם להנחיות מחלקת השימור, לרבות שחזור פתחים מקוריים, הסדרת חומרי גמר והסתרת מערכות טכניות על הגג העליון. לאור המפורט לעיל, ולאחר שהבקשה הותאמה להנחיות וועדת הערר, מומלץ לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, בכפוף לאישור סופי של מחלקת שימור למפרט הביצוע ולהשלמת התנאים כמקובל בוועדה המקומית.

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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: החלטה מספר: 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0007 מתאריך 09/04/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת, כך שנוצר בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יח"ד (כולל הדירה הקיימת), שכן:

- כוללת מימוש זכויות נוספות של 20% שהועדה רשאית להתיר בתוספת לבניינים קיימים בעלי ערך אדריכלי מיוחד תמורת שיפוצם, אך התכנון מהווה שינויים מסיביים בבניין קיים שאינו בעל ערך אדריכלי מיוחד ואין הצדקה להוספת זכויות עבורו כאמור והנ"ל נוגד עקרונות התכנית בגדר סטייה ניכרת.
- הקלה שפורסמה בגין הבניה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר לא נחוצה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות ואין הצדקה תכנונית לאישורה.
- הקטנת הזכויות בהתאם לזכויות המותרות במסגרת 140% משטח המגרש עלולה לגרום להקטנת שטח הדירות כלפי המבוקש והמקובל מבחינה תכנונית.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולא הוגש מפרט מתוקן תוך זמן סביר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

10/09/2026
 כ"ח אלול תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זכרון קדושים 4

7115/11	גוש/חלקה	26-0635	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	20/07/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3197-004	תיק בניין
368.46	שטח	25-00200	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רפי רימוני
 גינת זכרון קדושים 4, אירית רימוני
 גינת זכרון קדושים 4,

עורך הבקשה

דניאל כהן
 ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה

הקמת ביתן לחניה (גראז') במרווח הקדמי בחזית לרחוב בשטח כ-20 מ"ר ובגובה כ-2.6 מ' (ברוטו) עבור הבניין הקיים למגורים (קוטג'). מדובר בהוספת מבנה נפרד בנכס המשמש לצורך חניה בניה (גראז') וזאת בנוסף לבניין קיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו.

החלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0016 מתאריך 09/09/2026

לא לאשר את הבקשה להקמת ביתן לחניה במרווח הקדמי בחזית לרחוב עבור בניין קיים למגורים (קוטג'), שכן:

- מוצע בחלק הקדמי של המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים של 4.0 מ' לחזית ו-3 מ' לצד בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.
- התכנית התקפה לא כוללת הוראות/מגבלות לעניין חניה מקורה ומדובר בתוספת בניין נפרד בנוסף לקיים ולא כחלק אינטגרלי ממנו אלא במרחק כ-4.20 מ' ממנו, לעומת 6 מ' - מרחק מינימלי הנקבע בתקנות ולא פורסמה הקלה בגין תוספת בניין נוסף.
- לא הוכח בחישוב התאמת השטח הכולל (קיים + מוצע) לזכויות המותרות מתוקף התכנית.
- נוגדת החלטה של המועצה הארצית לפיה ניתן להתיר תוספת, הרחבה ושיפוץ של הבניינים הקיימים בלבד והבקשה אינה תואמת לכך מאחר ומדובר בהקמת מבנה נוסף שלא לפי מגבלות התכנית.
- הנכס נמצא בקרבה לסביבה החופית (תמ"א 13) ולפיה: החלקה מצויה בתחום ה-100 מטרים מקו המים, ולפיכך כפופה למגבלות הבנייה מכוח תמ"א 13 וחוק שמירת הסביבה החופית.
- לא הומלצה ע"י מכון הרישוי ובתיק המידע.

• ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.