

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0017-26-2 תאריך: 23/09/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-25 0854	-0960 010	מניה וישראל 10	ליאור שליון	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	-24 1428	-0823 026	קהילת ריגה 26	רבקה דגן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	2
3	-23 1469	-2025 005	הופיין 5	ח.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	6
4	-23 1487	-2025 007	הופיין 7	ח.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	10
5	-23 1488	-2025 009	הופיין 9	ח.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	14
6	-23 1246	-0096 062	פרישמן 62	פרישמן תמ"א פרישמן 62 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	18
7	-25 0381	-0004 104	אלנבי 104	משה חסטר	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	21
8	-25 0152	-0067 009	ביל"ו 9	הבית ברח בילו 9 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	26
9	-26 0522	-0754 003	הגפן 3	ח.ג. רוי השקעות וסחר בע"מ	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	30
10	-25 0970	-0194 074	ז'בוטינסקי 74	ב. עצמון עין חרוד 10 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	32
11	-24 0073	-0280 015	מצדה 13	ויתקין פרי יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	37
12	-24 1812	-0800 125	דרך נמיר מרדכי 125	ברזילי מור נמיר 125 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	41
13	-25 0721	-0008 075	שדרות רוטשילד 75	פיצו קדם	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	44
14	-25 0690	-0053 003	יפה בצלאל 3	אורן שדות בצלאל יפה 3 ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	47

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
15	-24 1744	-0080 036	רש"י 36	עזיז שנסי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	51
16	-26 0786	-0260 023	לוי יצחק 23	הילה אמיתי	שינויים חידוש היתר	54
17	-26 0749	-0343 013	שדרות תרס"ט 13	יורם אבנר	שינויים חידוש היתר	56
18	-24 1447	-0702 042	עמק ברכה 42	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	58
19	-24 1448	-0702 042	עמק ברכה 44	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	65
20	-26 0765	-0112 037	גאולה 37	פרלמוטר אברהם	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	69
21	-25 0416	-1025 019	טור מלכא 19	רועי יצחק טל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	70
22	-25 0601	-3296 013	רוחמה 13	ירון מילר נכסי נדל"ן (1998) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	72
23	-24 1472	-0039 029	יסוד המעלה 29	לב ד.ע אור-לי-עד יסוד המעלה 29 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	76
24	-23 1335	-3004 188	יפת 188	מ.א.י.ט.ק. ניהול והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	79
25	-25 0686	-3719 014	עירית 14	צ.פ חברה לבניין בעמ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	82
26	-25 0461	-3004 055	יפת 55	דוד שחר בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	85

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0017 תאריך: 23/09/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
נציגים בעלי דעה מייצעת	מנחם ארסלן	נציג משרד האוצר	

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מניה וישראל 10

6628/385	גוש/חלקה	25-0854	בקשה מספר
אפקה	שכונה	04/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0960-010	תיק בניין
510.00	שטח	23-00655	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאור שליין
אלחריזי 12, תל אביב - יפו 6424411

עורך הבקשה

דניאל אלון
שלום עליכם 23, כפר סבא 4441867

מהות הבקשה

- הריסת כל הבנייה במגרש.
 - הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף גלוייה בחלקה (כלפי הרחוב) עבור יח"ד אחת (קוטג').
- על המגרש, פיתוח שטח, פרגולה במרווח האחורי, 2 מ"ר טוריים אחד מקורה ואחד ללא קירוי במרווח הצדדי צפוני.
*במקביל הוגשה בקשה מס' 25-1047, להריסה של המבנה הקיים על מגרש, אשר נמצאת בשלב בקרת תכן וטרם קיבלה היתר.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת האפשרות לתיקון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ריגה 26, קהילת פאדובה 18

6625/890	גוש/חלקה	24-1428	בקשה מספר
'נאות אפקה א	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0823-026	תיק בניין
1,525.00	שטח	23-01797	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו רלס
זהבי דוד 17, כפר סבא 4464409 נורית נחמיאס
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 יעקב שמואל
קראוזה 62, חולון 5834047 אנריאט נדלר
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 רחל שכנטוב
הגינה 13, רמת השרון 4720752 יריב שמואל
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 ערבה מנחם
קדושי השואה 67, הרצליה 4685438 מרדכי לוי
זאב 13, תל אביב - יפו 6941542 הרצל שמואל
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 יעקב גונן
המלאכה 2, ראש העין 4809102 עופר גרין
בית לחם הגלילית 1, בית לחם הגלילית 3600700 פלנצרייך
סמ תבור 7, גני תקווה 5592837 אורי טל
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 יעל נווה
כפר אחים 10, כפר אחים 7980500 שמרית פגירסקי
שביל החלב 5, תל אביב - יפו 6745705 ויקטור מורד
טבנקין יצחק 53, תל אביב - יפו 6935605 סבטלנה שטיינברג
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 רינה צ'רנוי
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 אילונה שטיינברג
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 שאול אלן ינקופסקי
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 רחל פרנקל
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 אלונה בונדר
שפינוזה 9, תל אביב - יפו 6438415 שושנה יששכר
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 משה יששכר
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 רבקה דגן
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418 שלומית ינקופסקי
קהילת פאדובה 20, תל אביב - יפו 6940420 בצלאל פרנקל
קהילת פאדובה 18, תל אביב - יפו 6940418

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו 9 יחידות מסחריות, הכוללים:
 - בקומות המרתף 1- ו-2: שינויים בייעוד ושינויים פנימיים בקומת המרתף 1- על ידי חלוקת המקלט הקיים ל-12 מחסנים דירתיים, תוספת מחסנים ומקומות חניה באמצעות מתקן חניה אוטומטי.
 - תוספת קומת מרתף 2- עבור חניות רכבים באמצעות מתקן חניה אוטומטי.
 - בקומת הקרקע, תוספת 4 מרחבים מוגנים לחנויות, שלושה מהם עם גישה מתוך החנות, שינויים בכל אחד משני הלובאים ותוספת מעלית, ח. אופניים וארונות טכניים בכל אחד מהם.
- תוספת בנייה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, הכוללים:
 - הגדלת המרתף הקיים מעבר לקונטור הבניין הקיים לשם הסדרת חנייה תת קרקעית והוספת 5 מחסנים דירתיים, 2 מחסנים עבור מסחר, מאגר מים וחדר משאבות.
 - תוספת מרתף 2- עבור חניה.
 - הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
 - תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% סה"כ 11 יח"ד (4 יח"ד בקומות 4 ו-5 ו-3 יח"ד בקומת הגג).
- שינויים בהסדר החנייה על המגרש, הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח, הריסת גדר בגבול המגרש המזרחי והסדרת זיקת הנאה לרוחב של כ-4 מ' לצורך הרחבת שביל ציבורי בצמוד למגרש, לאורך רח' קהילת פאדובה ובמרווח מזרחי, והסדרת גדר חדשה לאחר שביל זיקת הנאה.
 - הקמת גדרות ונטיעות, ביטול ח. אשפה בחזית צידית דרומית והקמת ח. אשפה בחזית קדמית לרח' קהילת ריגה.
 - לאחר השינויים, מדובר בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מסחרית ו-2 קומות מרתפי חנייה, 23 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות בקומת הקרקע סה"כ.

החלטת: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

- לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ו 9 יחידות מסחריות.
 - לאחר השינויים מדובר בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מסחרית ומרתף חנייה, 23 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות בקומת הקרקע סה"כ, כולל ההקלה הבאה:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' קהילת פאדובה בשיעור של 1.74 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 34.8% מהמרווח הקדמי (5 מ') ובתנאים שיובאו בהמשך.
 - לדחות את ההתנגדות, שכן, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בה הוצגו החנויות בבעלות המתנגד ללא שינוי.

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

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,765 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה במרווח הצידי מזרחי, בצמוד לשביל ציבורי קיים
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. רישום דירה מס' 29 (דופלקס) בקומה 5 ובקומת הגג, כיחידה אחת שלא ניתנת לפיצול, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור רשות הכבאות
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 5, הופיין 5א

6649/260	גוש/חלקה	23-1469	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	12/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-005	תיק בניין
1,821.00	שטח	22-00667	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ
ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 12371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם הופיין 7 והופיין 9 (כניסה למרתף דרך הופיין 9), עבור 45 יח"ד.

על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.
בתחום הדרך (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי לקבלת היתר.

בקביל לבקשה הנידונה הוגשו בקשות לבניה והריסה מכוח תמ"א 38 עבור הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לתקן את תוכנית העיצוב לעניין מרחק הבנייה המותר, ולהקטינו בקומת הקרקע בלבד ממרחק של 17.1 מטרים למרחק של 15.64 מטרים, כלפי החזית צפונית ומרחק של 15.90 מטרים כלפי החזית הדרומית.

2. לתקן החלטת הועדה מיום 3.04.2024 ולבטל בה ההקלות הבאות:

- בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
- בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.90 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 3, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לצורך להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:

- רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
- 1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתצי ניתנים להצמדה.
- 2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
- 3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

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 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.
 על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.
 כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
2. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.9 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 3, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא 1)2371.
4. בניית קומת גג חלקית בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים לפי תכנית.

לדחות את ההתנגדות לעניין הזרמת מי הביוב וניהול נגר מאחר וקבלת אישור מי אביבים מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה, ואופן הזרמת הביוב הוא לפי שיקול מי אביבים ולא נבחן ע"י הוועדה.
 לדחות את ההתנגדויות לעניין שטח החלחול מאחר והתכנית שטח חלחול לפי הנדרש,
 לדחות את ההתנגדות לעניין הקצאת שטחי ציבור מאחר והתכנית כוללת תוספת של 21 יח"ד מעבר ליח"ד הקיימות.

לדחות את ההתנגדות לעניין פיתוח השטח מאחר ופיתוח השטח מוצע בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה ומשמר מעבר חופשי הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב הופיין לשצ"פ הגובל ברחוב בארט.

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בבקשה.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש

#	תנאי
	הקשר : אסך נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
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
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בשטחים הפתוחים בחצר הבניין, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") בשלושת המגרשים הופיין 5,7,9

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 7, הופיין 7א

6649/259	גוש/חלקה	23-1487	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-007	תיק בניין
1,914.00	שטח	22-00669	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ
ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש
למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות
עם הופיין 5 והופיין 9 (עם כניסה למרתף מהופיין 9), עבור 45 יח"ד.

על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר
תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.

בתחום הדרך (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי
לקבלת היתר.

במקביל לבקשה הנידונה הוגשו בקשות מקבילות לבניה והריסה (מכוח תמ"א 38 ולפי תכנית העיצוב
1)2371 (החלה על המגרש) עבור הבניינים השכנים, הופיין 5 והופיין 9, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לתקן את תוכנית העיצוב לעניין מרחק הבנייה המותר, ולהקטינו בקומת הקרקע בלבד ממרחק של 17.1
מטרים למרחק של 15.64 מטרים, כלפי החזית צפונית ומרחק של 15.60 מטרים כלפי החזית הדרומית.

2. לתקן את החלטת הודעה מיום 3.04.2024 לבטל בה ההקלות הבאות :

- בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 9, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 - בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.60 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 5, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

- לצרף להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:
- רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתצי ניתנים להצמדה.
 2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
 3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 27
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

- לאחר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.
- על המגרש: הסדרת חצר משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- כולל ההקלות הבאות:
1. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 9, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 2. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.60 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 5, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תע"א/2371(1).
 4. בניית קומת גג בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות שמהותן הן חיבור הבניינים ותשתיות החשמל והביוב מאחר ותאום הנ"ל נדרש מול מי אביבים וחברת החשמל וקבלת אישורם הוא תנאי לקבלת היתר.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבקשה כוללת 50 יח"ד חדשות מאחר והבקשה הנידונה מוצעת על חלקה בודדת (ולא משותפת עם הופיין 5 ו-9 השכנים) וכוללת תוספת של 21 יח"ד בלבד (מעבר ל-24 יח"ד הקיימות).
 - ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדין בוועדת הערר.

עיר ללא הפסקה

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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בתכנית.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
3	קיר התמך המערבי הפונה לשצ"פ ישלב בתוכו ככל הניתן את אבני הכורכר הקיימות בגדרות אשר יפורקו במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
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	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.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש

#	תנאי
	להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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	רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום החצר הפנוי מבינוי, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא 2371(1)
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרשים הופיין 5,7,9
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 9, הופיין 9א

6649/258	גוש/חלקה	23-1488	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-009	תיק בניין
1,899.00	שטח	22-00671	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ
ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור
24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית
מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 44 יח"ד.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל תחום הגרש הפנוי מבינוי, רמפה דו סטרית לירידה למרתף
המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי
לקבלת היתר.
במקביל לבקשה הנידונה הוגשו 2 בקשות להריסה ובניה עבור הבניינים השכנים מדרום הופיין 5 והופיין 7 לפי
דרישת תכנית העיצוב החלה על המגרש.

החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לתקן את תוכנית העיצוב לעניין מרחק הבנייה המותר, ולהקטינו בקומת הקרקע בלבד ממרחק של 17.1
מטרים למרחק של 15.64 מטרים.

2. לתקן החלטת הועדה המקומית מיום 3.04.2024 ולבטל בה ההקלה הבאה:
"בנייה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין מס
7, במקום 17.1 מ' ממרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב";

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: ההחלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לצורך להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:
• רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנים להצמדה.
2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המופיע בתוכנית ההיתר.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: ההחלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם בניינים הופיין 5 והופיין 7, עבור 44 יח"ד.
- על המגרש: רמפה דו סטרית לירידה למרתף המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, הקמת גדר בגבול המגרש הצפוני, עקירות ונטיעות.
- בתחום הדרך: (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
2. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תע"א 2371(1).
3. בניית קומת גג בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות למיקום רחבת פינוי האשפה ומיקום רמפת הכניסה למרתף מאחר והנ"ל אושר ע"י אגף התנועה ואגף שפ"ע במסגרת הכנת תכנית העיצוב המאושרת עבור 3 הבניינים (הופיין 5-9).
- ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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	קבלת אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטח המוצע.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
4	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.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
2	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 והוט
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
3	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא\2371(1)
4	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בכתובות הופיין 7-9 בגודל 10 לפחות (4") במגרש
6	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.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרישמן 62

6903/67	גוש/חלקה	23-1246	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0096-062	תיק בניין
449.00	שטח	22-00409	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט תמ"א פרישמן 62 בע"מ
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

עורך הבקשה

תומר הררי
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים הכולל 3 קומות מגורים ו 8 יח"ד והקמת בניין חדש הכולל 4 קומות מגורים ע"ג קומת קרקע + קומת גג חלקית. מרתף הכולל מתקן חניה אוטומטי, הבניין החדש יכלול 12 דירות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

בהתאם לנאמר לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מיום 6.11.24
ולאשר את השינויים הבאים:

- הוספת רצפה בחניון הרובוטי (הפרדה בין מפלסים לבטיחות אש)
- הזזת פילר חשמל לעומק המגרש לשמירה על רצועה גננית.
- והוספת תנאים להיתר ולהתחלת עבודה לרבות לתקנה 27

להוסיף תנאים לתקנה 27:

- שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

ובנוסף התנאים הבאים:

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר

ג. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
 ד. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 ה. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא ז
 הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0017 מתאריך 06/11/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות וקומה ד חלקית מעל מקלט במרתף עבור 7 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד. המכיל:
 במרתף 2- : חניה רובוטית, מאגרי מים, חדר משאבות חדר אופניים.
 במרתף 1- : חניה רובוטית, שטחים גלויים לדירת הגן כולל חדר משחקים חדר כושר מחסן שירותים ומקלחת וחצרות אנגליות .
 בקומת הקרקע: מתקן קליטה לחניה רובוטית, מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, לובי מעלית וגרעין מדרגות . וכן דירת גן עורפית עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר מוצמדת וכן מדרגות פנימיות לגישה לשטחים הנלווים במרתף.
 בקומות 1,4 : 2 דירות עם ממ"ד מרפסת ומסתור כביסה לכל דירה.
 בקומות 2,3 : 3 דירות עם ממ"ד מרפסת ומסתור כביסה לכל דירה.
 בקומה 5 (בנסיגה) : דירת גג עם נסיגות, מרפסות גג ונסיגות .
 בקומת הגג : 10 קולטי שמש, מיקום למעבי מזגנים ולגנרטור .

כולל ההקלה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2 מ'

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,984 ₪.

#	תנאי
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4 שיועד להעתקה מהמדרכה לשטח ציבורי אחר.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	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 לפתרון המיגון
2	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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 104, מונטיפיורי 26

7461/4	גוש/חלקה	25-0381	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-104	תיק בניין
509.00	שטח	23-01866	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בנימין גואטה
 יעל 2, תל אביב - יפו 6437215 משה חסטר
 האדמו"ר מרוז'ין 19, בני ברק 5142732 אליהו חסטר
 נחשון 19, רעננה 4325919

עורך הבקשה

נאור מימר
 דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות, בצומת הרחובות אלנבי ומונטיפיורי כמפורט:

- **חפירת קומת מרתף:** עבור מקלט, שירותים ציבוריים, חדר מדרגות משותף.
 - **בקומת הקרקע:** הריסה צריף קיים ללא היתר במרווחי הצד, חידוש חזית מזוגגת למסחר, חידוש החלוקה הפנימית בין יחידות המסחר, תוספת יציאת חירום מהמקלט במרתף בחזית הצד הדרומית, תוספת שטח עבור הסדרת חדר אשפה בחזית הצד הדרומית, הריסת הגלריות שנבנו ללא היתר.
 - **בקומות שנייה ושלישית:** שינויי פנים, תוספת שטח בחזית הצד הדרומית וחלוקה מחדש ל-5 יח"ד בקומה.
 - **בגג:** הסבת חדר הכביסה על הגג למגורים והרחבתו עבור דירה אחת חדשה עם מרפסת גג פרטית, הסדרת 16 מערכות סולריות ו-24 מעבי מזגנים בשטח הגג המזרחי, זיגוג חלונות הגזיבו הקיים לשמירה על החלל והשמשתו לכל דיירי הבניין.
 - **בכל הבניין:** תוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות פרט למפלס הגג, שחזור מעקות מקוריים במרפסות, ופתחים מקוריים.
 - **בתחום המגרש:** תכנית פיתוח שטח לרבות הסדרת נישות למתקנים טכניים: בלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
- סה"כ בבניין לאחר תוספת המבוקשת 3 קומות ודירה על הגג, 11 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות), 8 יחידות מסחר.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0017-2 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה קיים, המוגדר כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות, בצומת הרחובות אלנבי ומונטיפיורי.

סה"כ בבנין לאחר תוספת המבוקשת 3 קומות ודירה על הגג, 11 יח"ד

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניית קומת המרתף בחריגה מקונטור המבנה הקיים

2. פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה לנושא גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות.

3. אישור תקן חניה 0 היות והבנין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת בחזית הצד הדרומית של הבנן הינה בקו הבנייה הקיימת. תוספת יחידות הדיור המבוקשות הינן בהתאם להוראות התוכנית ובמספר הנמוך מהניתן לאישור מכח התוכנית. מיקום ונפח חדר האשפה המוצע קיבל אישור הגורמים האמונים בעירייה. חדר האשפה המוצע הינו בתוואי קווי הבנין. הבניה המבוקשת על הגג אינה גדולה בהרבה בשטחה מהקיימת ואינה גבוהה ממנה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור רשות הכבאות
6	יש להעביר תוכנית חיבור לתשתיות.
7	אישור נת"ע לכך שהומצא נספח ביטוח חתום על ידי חברת הביטוח.
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוח מבנים לפני תחילת השיפוח, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

#	תנאי
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
6	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	לא יותר בינוי ו/או שימוש זמני או קבוע בתחום התת"ל.
10	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.
11	אין מניעה למבוקש בתנאי שסה"כ השטחים המבוקשים לתוספות והרחבת הבנייה אינם חורגים מ- 250 מ"ר ברוטו - שטחים כוללים, כפי שהוגדר בהוראות התכנית 2650ב' ובתנאים הבאים: -שימור ושיקום מלא בפועל של כל הבניין, כולל קומת קרקע עם חזית המסחרית, הקיוסק והגזיבו המקורי במפלס הגג - הכל לפי הנחיות מח' השימור - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר במבנה. -הגזיבו, כולל חלקו הצפוני של גג המבנה ירשמו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין. יש לסמן זאת בתקנה 27. -השלמת עבודות שיקום של כל יחידות המסחר בקומת הקרקע, שימור ושיקום החזית המסחרית בכל ההיקף, כולל שיקום הקיוסק - הכל לפי הנחיות מח' השימור - תנאי בהיתר זה לאכלוס של כל המבנה. יידרש חיפוי החזית באבן כדוגמת המקורית, התקנת וויטרינות זהות למקוריות, ביצוע הכנות למנדוף, תוספת אמצעי מיגון והצללה, שילוט, תאורה - כל האלמנטים מעוצבים באופן זהה לכל יח' המסחר, הכל בתיאום עם שימור לפני ביצוע. - ניתן מבחינת מח' שימור להמליץ על המרת שטח עזר של חדר כביסה מקורי הקיים על גג המבנה לשטח עיקרי לשימוש מגורים על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. -ניתן להמליץ על תוספת בנייה על הגג (בהמשך לחדר הכביסה הקיים) בתנאי שלא תחרוג מקו חזית של מגדל המדרגות הקיים על הגג לכיוון רח' מונטיפיורי ואת גובה מגדל המדרגות הקיים (שבמפלס אבסולוטי של 15.56+). שטח זה יהיה לשימוש יחידת דיור אוטונומית (שיכלול גם את חדר הכביסה לשעבר). שטח יחידה זו לא יוקטן מהמותר. שטח זה יהיה חלק מסה"כ השטחים הכוללים המותרים לתוספת במגרש לפי ההוראה המיוחדת של תכנית השימור - כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. -ניתן להמליץ על תוספת שטח מעבר לקונטור המבנה המקורי לשימוש חדר אשפה המבוקש, בתנאי שיחושב כחלק מסה"כ השטחים הכוללים, הניתנים לתוספת לפי ההוראה המיוחדת. -השלמת פיתוח שטח המגרש, כולל גינון, ריצוף והשתלת עצים -

#	תנאי
	הכל לפי היתר והנחיות השימור. -תוספת מעלית פנימית שתשרת את כל דיירי הבניין פרט לדירת הגג – המעלית לא תעלה למפלס הגג. פיר המעלית לא יחרוג מגובה מעקה הבנוי המקורי של הגג המבנה.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הגזזתרה הבנויה במרפסת הגג הינה שטח משותף לשימוש כל דיירי הבניין.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים בסביבת המגרש.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות
7	השלמת הנחיות עבודות השיפוח כמופיע בחוות דעת לפני וועדה *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. ** יש לזמן את מהנדסי מחלקת שיפוצי חזיתות בתכתובת מייל: shiputz_hazit@mail.tel-aviv.gov.il לפני תחילת העבודות לצורך קבלת הנחיות, בכל שלבי הביצוע ולפני פירוק הפיגום.
8	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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.**

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ביל"ו 9

7441/14	גוש/חלקה	25-0152	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0067-009	תיק בניין
570.00	שטח	22-02884	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית ברח בילו 9 בע"מ
 ביל"ו 9, תל אביב - יפו 6522214

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
 נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

- חיזוקים ותוספות במבנה לשימור ג' מכח תכנית לב העיר, בן 3 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 9 יח"ד, כמפורט:
- בקומת המרתף: חלוקה פנימית ל-5 מחסנים דירתיים, תוספת שטח עבור חדר אשפה וחדר אופניים.
 - בקומות קרקע, 1, 2 קיימות: הרחבת כל קומה בתחום קוי הבניין ושינויי פנים עבור הוספת ממ"ד וחלוקה פנימית חדשה בכל אחת מ-3 יח"ד בקומה, סגירת מרפסת גזוזטרה בחזית הצד הדרומית ובחזית האחורית בסגירה קלה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חדשה בחזית האחורית.
 - תוספת קומה 3 חדשה: קומה חדשה בנסיגה בחזית הקדמית מתוואי קומה שניה, עבור 3 יח"ד חדשות, יחידת דיור בחזית הקדמית עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית האחורית, יחידת דיור עם ממ"ד בחזית הצד הדרומית ויח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 - תוספת קומה 4 חדשה: בקונטור הקומה השלישית עבור 3 יח"ד חדשות. יחידת דיור בחזית הקדמית עם ממ"ד, מרפסת מקורה בפרגולה בנויה בתחום תוואי הבניין בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית האחורית, יחידת דיור, החלק התחתון לדופלקס, עם ממ"ד בחזית הצד הדרומית ויח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 - תוספת קומה 5 (חדרי יציאה לגג) חדשה: עבור החלק העליון לדופלקס בקומה 4, עם ג'קוזי בשטח מרפסת גג היקפית מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - על הגג העליון: 7 מערכות סולאריות, 15 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל הקומות: תוספת פיר מעלית בשטח גרעין המדרגות הקיים עם תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחדר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, הסדרת גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי, נישות לפילר חשמל ומכלי גז בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג מעל מחסנים, חדר אשפה וחדר אופניים בקומת מרתף, עבור 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות במבנה לשימור ג' מכח תכנית לב העיר, בן 3 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 9 יח"ד,

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מחסנים, חדר אשפה וחדר אופנים בקומת מרתף, עבור 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- בנית מרפסות חדשות עד 40% מעבר לקוי בנין
 - ניוז זכויות בין הקומות שלא נוצלו בין הקומות ולקומת הגג עד ל-65% משטח הקומה מתחתיה לפי תב"ע 2720
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% מקומה תחתיה
 - איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת עצמאית
 - ביטול כל הנסיגות בקומת הגג מקו המעקה החיצוני
 - הגבהת גובה דירת הגג מ-2.5 מ' המותר.
 - הוספת הצללה מבטון.
 - תחנת מעלית לקומת הגג ופתיחת דלת מהמעלית במפלס הגג
2. אישור הפחתת תקן חנייה במגרש ל - 1 ואישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם לתקנה 12 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

3. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38 לצורך פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 13(ב) לתמ"א.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק

#	תנאי
	פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,004.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 "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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור בבניין.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוץ חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אגרונום/אלינאי 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	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
9	אישור רשות הכבאות

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.

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגפן 3

6110/163	גוש/חלקה	26-0522	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	21/06/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0754-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 ח.ג. רוי השקעות וסחר בע"מ
 היצירה 3, רמת גן 5252141

מהות הבקשה
 הפעלת מעון יום לפעוטות "גן חוגג" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת הגפן 3 עבור 31 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

בהמשך למפורט לעיל, לתקן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026 ולעדכן את מספר הפעוטות מ- 31 ל-36 פעוטות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן חוגג" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת הגפן 3 עבור 31 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.

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.**

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 74

6214/131	גוש/חלקה	25-0970	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0194-074	תיק בניין
406.00	שטח	23-00993	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב. עצמון עין חרוד 10 בע"מ
 הורד 201, משמר השבעה 5029700

עורך הבקשה

בני מולכו
 דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 7 יחידות דיור ומשרד בקומת הקרקע, הכוללים:

קומות מרתף (חדשה) 2:- עבור מתקן חניה מכאני
 בקומת המרתף הקיימת 1:- שינויים במקלט קיים, הוספת מתקן חניה מכאני, מאגר מים וחדר משאבות עם גישה דרך פתח ירידה לחדר משאבות בחצר במרווח העורפי.

בקומת קרקע (קיימת): שימוש חורג מחנות למשרד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: תוספת ממ"ד לדירה עורפית וסגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הרחבת לובי.

בקומות הקיימות המלאות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובקונטור ותוספת אגף ממ"דים לדירות עורפיות.

בקומה החדשה 4: 2 יח"ד בקונטור הבנייה הקיימת בקומות מתחת (כולל הרחבות, חיזוקים ותוספות), עם ממ"ד לדירה העורפית ושיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה לדירה הקדמית.

בקומת הגג החלקית החדשה: 2 יח"ד עם עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה העורפית ושיפור מיגון ומרפסת גג לדירה הקדמית.

בקומת הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה) וגג טכני משותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים ואגרטר, עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.

בכל קומות הבניין: תוספת מעלית עם עצירה בכל קומה והרחבת חדר מדרגות מחוץ לקו בניין צדדי-מערבי, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לבנייה הקיימת.

עיר ללא הפסקה

בחצר הבניין: משטח מעלית הרכב של המתקן המכאני וגמל מים במרווח הצדדי המערבי, נישת גז, נישת אשפה וארון חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי-מזרחי, שינויים בפיתוח שטח, חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע, (7 יח"ד קיימות ומשרד + 4 יח"ד חדשות)

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 7 יחידות דיור ומשרד בקומת הקרקע, הכוללים:

קומות מרתף (חדשה) 2-: עבור מתקן חניה מכאני

בקומת המרתף הקיימת 1-: שינויים במקלט קיים, הוספת מתקן חניה מכאני, מאגר מים וחדר משאבות עם גישה דרך פתח ירידה לחדר משאבות בחצר במרווח העורפי.

בקומת קרקע (קיימת): שימוש חורג מחנות למשרד, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: תוספת ממ"ד לדירה עורפית וסגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הרחבת לובי.

בקומות הקיימות המלאות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובקונטור ותוספת אגף ממ"דים לדירות עורפיות.

בקומה החדשה 4: 2 יח"ד בקונטור הבנייה הקיימת בקומות מתחת (כולל הרחבות, חיזוקים ותוספות), עם ממ"ד לדירה העורפית ושיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה לדירה הקדמית.

בקומת הגג החלקית החדשה: 2 יח"ד עם עם ממ"ד ומרפסת גג לדירה העורפית ושיפור מיגון ומרפסת גג לדירה הקדמית.

בקומת הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה) וגג טכני משותף עבור קולטים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור, עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.

בכל קומות הבניין: תוספת מעלית עם עצירה בכל קומה והרחבת חדר מדרגות מחוץ לקו בניין צדדי-מערבי, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לבנייה הקיימת.

בחצר הבניין: משטח מעלית הרכב של המתקן המכאני וגמל מים במרווח הצדדי המערבי, נישת גז, נישת אשפה וארון חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי-מזרחי, שינויים בפיתוח שטח, חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע, (7 יח"ד קיימות ומשרד + 4 יח"ד חדשות)

2. לדחות את ההקלה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, שכן ההקלה אינה נוגעת לעניין כיוון שסעיף 6.6 (סעיף קטן 6) בהוראות תכנית 3616א', במסלול תוספות לבניין קיים, מתווה את אופן מיקום תא קליטת

רכב למתקן חניה אוטומטי ואינו מגביל את המתקן לכזה היורד מתחת לפני הקרקע בלבד או מתרומם באופן רגעי לצורך קליטת רכבים ולפיכך אין כל צורך בפרסום הקלה כאמור.

3. לאחר את ההקלה לשימוש חורג מחנות למשרד בקומת הקרקע לצמיתות - בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 58.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

א. ההקלה להקמת חניון תת-קרקעי אינה רלוונטית לאישור הבקשה, שכן סעיף 6.6 (סעיף קטן 6) בהוראות תכנית 3616א', במסלול תוספות לבנין קיים, מתווה את אופן מיקום תא קליטת רכב למתקן חניה אוטומטי ואינו מגביל את המתקן לכזה היורד מתחת לפני הקרקע בלבד או מתרומם באופן רגעי לצורך קליטת רכבים ולפיכך אין כל צורך בפרסום הקלה כאמור.

ב. הבקשה כוללת התייחסות מקצועית של מהנדס קונסטרוקציה בהתאם לכל דין. באחריותו לבחון את כל מכלול הגורמים המשפיעים על עבודות הקונסטרוקציה הנדרשות בפרויקט זה.

ג. כתנאי לתחילת עבודות במגרש הוא: לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה יוגרם והחזרת המצב לקדמותו. פוליסה זו נוגעת גם למבנים הסמוכים כגון הנכס של המתנגדים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,849.00 ₪.
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים

#	תנאי
	בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	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.
9	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 "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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

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.

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מצדה 13, מצדה 15

6954/70	גוש/חלקה	24-0073	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0280-015	תיק בניין
549.00	שטח	22-00539	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ויתקין פרי יזמות בע"מ
 הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

עורך הבקשה

ענת בלומנטל
 אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

מהות הבקשה

- הריסת שני בניינים נפרדים (בקיר משותף), שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה;
 - איחוד שתי חלקות גובלות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד הכוללים:
 - לגובה כל קומות המרתף: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - בקומת מרתף (2-): 7 מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים וחדר משאבות;
 - בקומת המרתף (1-): 7 מקום חניה לכלי רכב, חניה אחת נגישה, חדר מחסה וחדר טכני;
 - קומת קרקע: רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ', לובי כניסה, חדר חשמל, חדר אופניים, חדר אשפה ונישה לבלוני גז ו 2 דירות גן המכילות:
 - כל דירת גן עם ממ"ד ויציאה לגינות פרטיות במרווח הצידי-צפוני ואחורי-מערבי.
 - בקומות הטיפוסיות 1-3: בכל קומה, 4 יח"ד ממ"ד לכל דירה, מסתור כביסה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' מצדה ובחזית אחורית.
 - בקומה העליונה (קומה 5): 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובמרתף הבניין.
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובמרתף הבניין, פרגולות מפח ואלומיניום מעל מרפסות הגג, בריכה בתחום מרפסת גג פרטית.
 - על גג עליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.**
- בחצר: עמודי תמיכה לבניין בגמר טיח, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, משטח דק עץ לדירות הגן, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופניים, רמפה להולכי רגל 3.5% שיפוע בחזית קדמית 30 מדרגות. מעצרת מי נגר פיר שחרור עשן ופילר חשמל בצמוד לגדר צידית צפונית. רמפה כניסה לרכב מרח' מצדה במרווח הצידי דרומי של המגרש ונישה למים בצמוד לגדר צד צפונית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה מכון הרישוי מ-27.04.2026, לתקן את סעיף מס' 3 בהחלטת הוועדה המקומית מ-29.01.2025 ל: "לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן".
 הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים נפרדים (בקר משותף), שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה;
2. לאשר איחוד שתי חלקות גובלות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 ובמסלול תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד
- 3 לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,143.40 ₪.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	אפשרה כריתה של עץ מספר 21,22,23 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
9	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה

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. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית ____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א' 3616 / 3729 א' ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
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

#	תנאי
	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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 125

6106/314	גוש/חלקה	24-1812	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0800-125	תיק בניין
637.00	שטח	23-01317	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ברזילי מור נמיר 125 בע"מ
ת.ד. 18, הרצליה 4610001

עורך הבקשה

לזר תמיר
השיירה 31, חיפה 2626418

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 33 יח"ד, המכיל:
- בקומת המרתף התחתונה (2-): חדרים טכניים בשימוש: חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים וחדרי כבלים עבור חדר הטרפו.
-בקומת מרתף עליונה (1-): חדר טרפו, מחסן משותף אחד, 13 מחסנים דירתיים וחלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים המוצמדים (כל אחד) לדירות קרקע מתוכננות באמצעות מדרגות עלייה פנימיות בין מפלסים.
-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים משותף עבור 26 זוגות אופניים ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות לדירות, בעורף ובצדי המגרש.
-בקומות 1-7 (בכל קומה): 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 7: פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית ועורפית).
-בקומת הגג החלקית: 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מאלומיניום. יחידת ג'קוזי אחת במרפסת גג קדמית עבור דירה מס' 31.
-על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
-בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר עבור 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
-בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חצרות אנגליות (מקורות בסככות דריכה) במרווחי צד, נישא לתשתיות מים ופירים לאוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית צפונית, מקומות חניה עבור אופניים במרווח צדדי צפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסה של בניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת עמודים חלקית, חדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 12 יחידות דיור סה"כ, והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יחידות דיור סה"כ;
2. לאשר פטור מתקן חניה מכוח תקנה 12' לתקנות החניה שכן המגרש גובל בדרך נמיר, הכוללת נ"צ פעיל עם נפח גבוה של תחבורה ציבורית ובהתאם לחו"ד אגף התנועה לפיה גישת כלי רכב פרטיים אליו אסורה;

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) הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
6	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
7	חתימת הבעלים הרשומים בטאבו בקובץ חותמת מים מגירה 2321
8	קבלת אישור נת"ע לכתב העדר תביעות חתום

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,125.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
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	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	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

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

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוטשילד 75, מזא"ה 39

7435/26	גוש/חלקה	25-0721	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/04/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0008-075	תיק בניין
1,163.00	שטח	24-01626	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פיצו קדם
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

עורך הבקשה

פיצו קדם
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 23-0363 מתאריך 20.07.23 שניתן עבור שימור הבניין המקורי- מבנה לשימור ג' מתוקף תכניות לב העיר, תוספת 3 קומות חדשות וקומת גג חלקית מעל הבניין המקורי. כמו כן, תוספת אגף חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 29 דירות (13 דירות באגף המקורי, 16 דירות באגף החדש) ו-2 משרדים בקומת הקרקע, אשר התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- א. בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לטובת שינוי מחסנים משותפים ל-6 מחסנים דירתיים (5 באגף החדש ו-1 באגף לשימור).
- ב. בקומת הקרקע, באגף החדש: שינוי שימוש ממשרדים לדירת מגורים, המביא איתו שינויים פנימיים בחלוקת החלל ע"י סגירת פתח ברצפה וייצירת חלל למעבר מערכות. כמו כן מיקום מחדש של חזית הויטרנה המערבית לכיוון פנים החלל.
- ג. בקומה השנייה והשלישית, באגף החדש: שינוי מספר יחידות הדיור ע"י איחוד דירות משלוש דירות בכל קומה ל-1 דירות בכל קומה.
- ד. בקומת הגג: שינוי מערכת ההצללה לתריסי הרמוניקה בדומה למערכת ההצללה שאושרה בכל הבניין בהיתר המקורי וכן שינוי פנימי בחלוקת החדרים ושינוי בקונטור המדרגות לעליית הגג.
- ה. הגבהת מעקה הגג העליון
- ו. שינויים קלים בחזיתות

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין עבור 26 יחידות דיור (13 דירות באגף המקורי, 13 דירות באגף החדש).

החלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-0363 מתאריך 20.07.23 שניתן עבור שימור הבניין המקורי- מבנה לשימור ג' מתוקף תכניות לב העיר, תוספת 3 קומות חדשות וקומת גג חלקית מעל הבניין המקורי.

כמו כן, תוספת אגף חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 29 דירות (13 דירות באגף המקורי, 16 דירות באגף החדש) ו-2 משרדים בקומת הקרקע, אשר התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- א. בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לטובת שינוי מחסנים משותפים ל-6 מחסנים דירתיים (5 באגף החדש ו-1 באגף לשימור).
- ב. בקומת הקרקע, באגף החדש: שינוי שימוש ממשרדים לדירת מגורים, המביא איתו שינויים פנימיים בחלוקת החלל ע"י סגירת פתח ברצפה וייצירת חלל למעבר מערכות. כמו כן מיקום מחדש של חזית הויטרינה המערבית לכיוון פנים החלל.
- ג. בקומה השנייה והשלישית, באגף החדש: שינוי מספר יחידות דיור ע"י איחוד דירות משלוש דירות בכל קומה ל-1 דירות בכל קומה.
- ד. בקומת הגג: שינוי מערכת ההצללה לתריסי הרמוניקה בדומה למערכת ההצללה שאושרה בכל הבניין בהיתר המקורי וכן שינוי פנימי בחלוקת החדרים ושינוי בקונטור המדרגות לעליית הגג.
- ה. הגבהת מעקה הגג העליון
- ו. שינויים קלים בחזיתות

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין עבור 26 יחידות דיור (13 דירות באגף המקורי, 13 דירות באגף החדש).

2. לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקלה לתכנית ע מרתפים על ידי תוספת מחסני דירתיים בשטח הגדול מ-6.0 מ"ר המיותר לפי תוכנית ע'.
2. הקלה להגבהת גובה מעקה הגג העליון מגובה קומה עליונה של 4.35 מ' קיים בהיתר ל- 4.50 מ' מבוקש.

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	עדכון תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים ואי סגירת מרפסות.

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.

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפה בצלאל 3

7453/16	גוש/חלקה	25-0690	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0053-003	תיק בנין
324.00	שטח	23-00286	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורן שדות בצלאל יפה 3 ת"א בע"מ
 ת.ד. 33544, רשפון 4691500

עורך הבקשה

ניר שמואלי
 הרימון 226, תל אביב - יפו 6492500

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבנין מגורים קיים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד. השינויים המבוקשים כמפורט:

***לכל גובה הבנין:** עיבוי וחיזוק בחזית הצד הדרומית, אחורית מזרחית ובחזית צד צפון, כאשר בחזית האחורית מבוקשת הרחבת הבנין וכן הסדרת מבואות קומתיות עם גרם מדרגות, מעלית וארונות טכניים.

***קומת מרתף קיימת:** שינוי בתוואי הקומה לטובת תוספת של חדר משאבות ומאגר מים (כיבוי אש) בבליטה מעבר לקו הבנין הצידי מזרחי ומעבר לקו הבנייה מהקומה שמעל.

***קומת קרקע קיימת:** שינויים פנימיים בקומה עבור יח"ד אחת עם פתרון ממ"ד.

בחזית האחורית כניסה לחדר אשפה. בחזית הציידית מערבית מרפסת קיימת.

***קומה שנייה ושלישית קיימות:** שינויים פנימיים בקומות עבור 2 יח"ד בכל קומה (כל יח"ד עם פתרון ממ"ד), מרפסות לחזית המערבית קיימות ומסתורי כביסה לחזית האחורית.

***קומה רביעית קיימת:** השלמת והרחבת הקומה הקיימת בהתאם לקו הקומה שמתחת, ביטול יחידת דיור אחת קיימת בהיתר והסדרת 2 יח"ד חדשות (כל אחת עם פתרון ממ"ד). תוספת מרפסות בחזית המערבית בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות מהקומה שמתחת ומסתורי כביסה לחזית האחורית.

***קומה חמישית חדשה:** קומה חדשה בקו הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד חדשות (כל אחת עם פתרון ממ"ד ומרפסות לחזית הקדמית בקו המרפסות שמתחת ומסתורי כביסה לחזית האחורית.

***קומה שישיית (קומה חלקית חדשה):** קומה חלקית עבור יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד, מרפסת גג בחזיתות הציידות והקדמית ופרגולה מחומרים קלים לחזית הקדמית.

***גג עליון:** גג פתוח עם גישה באמצעות גרם המדרגות של הבנין, עבור מערכות סולאריות ומעבי מיזוג אוויר.

***בחדר:** פיתוח שטח משולב ריצוף, גיבון ונטיעות. במרווח הצד הצפוני בצמוד לחומה ארון מערכות, גמל מים וחשמל, בהמשך המרווח חניית אופניים, במרווח האחורי גיבון ונטיעות ופתח שירות לחדר המשאבות. במרווח הצידי מזרחי ריצוף וגיבון.

סה"כ לאחר התוספות יתקבל בנין מגורים, בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד

5 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

א. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד. השינויים המבוקשים כמפורט:

*לכל גובה הבניין: עיבוי וחיזוק בחזית הצד הדרומית, אחורית מזרחית ובחזית צד צפון, כאשר בחזית האחורית מבוקשת הרחבת הבניין וכן הסדרת מבואות קומתיות עם גרם מדרגות, מעלית וארונות טכניים.
 *קומת מרתף קיימת: שינוי בתוואי הקומה לטובת תוספת של חדר משאבות ומאגר מים (כיבוי אש) בבליטה מעבר לקו הבניין הצידי מזרחי ומעבר לקו הבנייה מהקומה שמעל.
 *קומת קרקע קיימת: שינויים פנימיים בקומה עבור יח"ד אחת עם פתרון ממ"ד.
 בחזית האחורית כניסה לחדר אשפה. בחזית הצידיה מערבית מרפסת קיימת.
 *קומה שנייה ושלישית קיימות: שינויים פנימיים בקומות עבור 2 יח"ד בכל קומה (כל יח"ד עם פתרון ממ"ד), מרפסות לחזית המערבית קיימות ומסתורי כביסה לחזית האחורית.
 *קומה רביעית קיימת: השלמת והרחבת הקומה הקיימת בהתאם לקו הקומה שמתחת, ביטול יחידת דיור אחת קיימת בהיתר והסדרת 2 יח"ד חדשות (כל אחת עם פתרון ממ"ד). תוספת מרפסות בחזית המערבית בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות מהקומה שמתחת ומסתורי כביסה לחזית האחורית.
 *קומה חמישית חדשה: קומה חדשה בקו הקומה שמתחת, עבור 2 יח"ד חדשות (כל אחת עם פתרון ממ"ד ומרפסות לחזית הקדמית בקו המרפסות שמתחת ומסתורי כביסה לחזית האחורית.
 *קומה שישית (קומה חלקית חדשה): קומה חלקית עבור יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד, מרפסת גג בחזיתות הצידיה והקדמית ופרגולה מחומרים קלים לחזית הקדמית.
 *גג עליון: גג פתוח עם גישה באמצעות גרם המדרגות של הבניין, עבור מערכות סולאריות ומעבי מיזוג אוויר.
 *בחדר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גיבון ונטיעות. במרווח הצד הצפוני בצמוד לחומה ארון מערכות, גמל מים וחשמל, בהמשך המרווח חניית אופניים, במרווח האחורי גיבון ונטיעות ופתח שירות לחדר המשאבות. במרווח הצידי מזרחי ריצוף וגיבון.

סה"כ לאחר התוספות יתקבל בנין מגורים, בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

ב. כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - במסגרת תמ"א 38 1 (חיזוק) הריסת החלק העורפי של הבניין וחיזוקו ע"י תוספת ממ"דים וחדר מדרגות. כמו כן תוספת 2.5 קומות במסגרת תמ"א
 - במסגרת תמ"א 38, יתווספו מס' יח"ד לקומה בהתאם לתכנון הקיים. 2 דירות לקומה ודירת גג
 - במסגרת תמ"א 38 תתוכנן קומת הגג בגובה זהה לקומות החדשות
- ג. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

עיר ללא הפסקה

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 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.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ-19.5.26 של רוזנברג איכות חיים בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 2,838.70.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 36

7450/23	גוש/חלקה	24-1744	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0080-036	תיק בניין
235.00	שטח	22-02705	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורי אגם
רש"י 36, תל אביב - יפו 6326536 עזיז שנס
רש"י 36, תל אביב - יפו 6326536

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 4 יח"ד), הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח לבניין נשוא הבקשה, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע עם תוספת פיר מעלית הכולל עצירה בכל הקומות, כמו כן הקמת מגדל ממ"דים בעורף המבנה לכל יח"ד.

- קומת קיימות קרקע ו-א+ב: הרחבת שטח הקומות לעבר חזית אחורית וחזית צידית . בקומת קרקע 2 יח"ד, ובקומה 1 ו-2 יח"ד 1 בכל קומה. (יח"ד בהיתר).
 - קומות ד-ג, קומות חדשות: הקמת הקומות בקונטור הקומות הקיימות עבור יחידת דיור אחת בכל קומה. (סה"כ 2 יח"ד).
 - גג עליון: גג טכני למערכות.
 - בשטח החצר: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון. במרווח צד קדימי פילר פחי אשפה ופילרים טכניים.
- סה"כ לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות המכיל: 6 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

החלטת: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

א.לאשר את הבקשה ל:

עיר ללא הפסקה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות (המכיל 4 יח"ד), הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח לבניין נשוא הבקשה, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע עם תוספת פיר מעלית הכולל עצירה בכל הקומות, כמו כן הקמת מגדל ממ"דים בעורף המבנה לכל יח"ד.

1. קומת קיימות קרקע ו-א+ב: הרחבת שטח הקומות לעבר חזית אחורית וחזית צידית . בקומת קרקע 2 יח"ד, ובקומה 1 ו-2 יח"ד 1 בכל קומה. (יח"ד בהיתר).
 2. קומות ד-ג, קומות חדשות: הקמת הקומות בקונטור הקומות הקיימות עבור יחידת דיור אחת בכל קומה. (סה"כ 2 יח"ד).
 3. גג עליון: גג טכני למערכות.
 4. בשטח החצר: פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון. במרווח צד קדימי פילר פחי אשפה ופילרים טכניים.
- סה"כ לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות המכיל: 6 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

ב.לאשר את תמרצי תמ"א 38 הבאים:

1. הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע)
2. הוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ל 4 יח"ד קיימות. סך הכל בבניין 6 יח"ד
3. הקטנת קו בניין צדדי קיים לפי היתר מ' 2 ל' 1.7 מ' לטובת מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון מערב
4. תוספת קומות מעל הבניין הקיים בהמשך לקווי קירות הקיימים ובהמשך לקירות החיזוק העוטפים את המבנה

ג. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן.

ד. לדחות את כל ההתנגדויות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי המוצע התכנוני תואם להוראות תמ"א 38, להנחיות המרחביות ולתכנית לרובעים 5-6 התקפות.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוי יצחק 23

6955/167	גוש/חלקה	26-0786	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	02/09/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0260-023	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

נורית רביב
 סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 69203
 הסיפן 34, רמת השרון 4724834
 הסיפן 34, רמת השרון 4724834

עורך הבקשה

אלישע רובין
 דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן

מהות הבקשה

קביעת תוקף היתר מקורי ל- 5 שנים, היתר מספר 20-0510 שניתן בתאריך 19/08/2020 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 19/08/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 19/08/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0647 מתאריך 19/08/2023 עד לתאריך 19/08/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבנייה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור הליכים משפטיים שנוהלו מול שני דיירים מוגנים בבניין, אשר עיכבו את פינוי המבנה עד לשנת 2022. בנוסף, עלה קושי בעקבות מצבו הרפואי של אחד היזמים, אשר נדרש לטיפולים רפואיים ממושכים.

עוד עולה כי לאחר הריסת המבנה באוגוסט 2023, פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" הביא למחסור משמעותי בכוח אדם בענף הבנייה, דבר שעכב את התקדמות העבודות. בהמשך, נקלע הקבלן המבצע לקשיים כלכליים ולא יכול היה להמשיך בביצוע הפרויקט, ועל כן הוחלף בקבלן אחר לאחר קיום מכרז חדש.

הבניין מצוי כיום בשלבי בנייה מתקדמים, והקבלן פועל במרץ לקידום העבודות ולהשלמת הפרויקט. עבודות השלד והמחיצות הושלמו, עבודות האינסטלציה והחשמל מבוצעות בשלבים מתקדמים, עבודות הטיח במרתף הושלמו, והקבלן החל בביצוע עבודות הריצוף. לצורך השלמת הבנייה ואכלוס הפרויקט נדרשת הארכת תוקף ההיתר.

נימוקי הבקשה:

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

עיר ללא הפסקה

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ביולי 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 19/08/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/08/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0017-2 מתאריך 23/09/2026

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 19/08/2025, לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 19/08/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות תרס"ט 13

6904/20	גוש/חלקה	26-0749	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	24/08/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0343-013	תיק בנין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם אבנר
ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831

עורך הבקשה

אורי פדן
קפלן אליעזר 17, תל אביב - יפו 6473418

מהות הבקשה

קביעת תוקף היתר מקורי ל- 5 שנים, היתר מספר 20-0511 שניתן בתאריך 13/09/2020 לשינויים בבנין לשימור
בן 3 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים: הריסת חדר ההסקה בקומת המרתף והקמת 2 קומות מרתף.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 13/09/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 13/09/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-1344 מתאריך 13/09/2023 עד לתאריך 13/09/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור בעיות
שנגרמו עקב המלחמות שהתרחשו במהלך ביצוע הפרויקט, אשר השפיעו באופן משמעותי על כלל הגורמים
המעורבים בענף הבניה, ובכלל זה על זמינות כוח האדם, פעילות הקבלנים והספקים וכן על אספקת השירותים
הנדרשים לקידום העבודות.
בהתאם לאמור, חלו עיכובים משמעותיים בביצוע הפרויקט, וזאת חרף המאמצים שננקטו להשלמתו במועד.

הבניין מצוי כיום בשלבי בנייה מתקדמים. שלד הבניין הושלם במלואו, ובאתר מתבצעות עבודות הגמר. הקבלן
פועל במרץ לקידום הבניה ולהשלמת הפרויקט בהקדם האפשרי. לצורך השלמת העבודות וסיום הפרויקט
כנדרש, מתבקשת הארכת תוקף ההיתר.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ביוני 2017, 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:

עיר ללא הפסקה

"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 13/09/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 13/09/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

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 13/09/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 13/09/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 42

7093/350	גוש/חלקה	24-1447	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	09/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0702-042	תיק בניין
573.00	שטח	22-02759	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ
מצדה 7, בני ברק 5126112

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 44 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1448), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:

- בקומת מרתף (3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
- בקומת מרתף (2-): מקומות חנייה, חדר טראפּו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
- בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
- בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
- בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
- בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
- בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופקלס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
- בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
- במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לאשר את הבקשה עבור:

הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כולל תיקון חוות דעת תחנת תנועה וחניה בהתאם וקליטת התנגדויות בהתאם.

לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשות להיתר הן בכתובת עמק ברכה 42 הנדונה והן בכתובת החלקה הסמוכה עמק ברכה 44 הוגשו בהתאם לתכניות החלות במקום, הנחיות מרחביות ותקנות תוך תכנון מיטבי לאור אילוצי המגרשים, גודלם ומורכבות הרחוב והחניות.
 פתרון החניה המוצג בבקשות המתוקנות נבחן ואושר על ידי גורמי המקצוע באגף התנועה בהתאם לחוות דעתם המקצועית לאחר בחינת טענות המתנגדים.

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 (לפרט את הכתובת)
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד 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.

#	תנאי
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* 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)
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	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 זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף עם הבניין בחלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 44 לרבות גישה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. 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. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ חדש ובוגר בשטח הציבורי כ-9 מ' מעץ מספר 75 המיועד לכריתה, הכול בהתאם לשרטוט ואישור של חיים גבריאלי אגרונום אגף שפ"ע, שהוטען במסמכי גנים ונוף.

#	תנאי
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1099 ₪.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
12	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
13	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

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 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לאשר את הבקשה עבור:

- הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוק נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 44 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1448), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 - בקומת מרתף (3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 - בקומת מרתף (2-): מקומות חנייה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 - בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 - בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 - בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 - בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.

עיר ללא הפסקה

7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. חריגה קו הבניין אחורי.
- ב. חריגה בקו בניין צדדי.
- ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
- ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
- ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
- ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
- ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג

4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד

#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* 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)
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	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 זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף עם הבניין בחלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 44 לרבות גישה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. 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. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ חדש ובוגר בשטח הציבורי כ-9 מ' מעץ מספר 75 המיועד לכריתה, הכול בהתאם לשרטוט ואישור של חיים גבריאל אגרונום אגף שפ"ע, שהוטען במסמכי גנים ונוף.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1099 ₪.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

#	תנאי
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
12	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 44

7093/351	גוש/חלקה	24-1448	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	09/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0702-042	תיק בניין
572.00	שטח	22-02870	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ
מצדה 7, בני ברק 5126112

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 - בקומת מרתף (3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 - בקומת מרתף (2-): מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 - בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 - בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 - בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 - בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 - בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 - במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר הריסת בניין מגורים טורי קיים , בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף(3-): מקומות חניה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות ;
 2. בקומת מרתף (2-): מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
 3. בקומת מרתף (1-): מקומות חניה , מקום חניה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה , 2 חדרי אופניים , גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין .
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.
 3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה קו הבניין אחורי.
 - ב. חריגה בקו בניין צדדי.
 - ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
 - ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
 - ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג
 4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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)

עיר ללא הפסקה

#	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
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים
3	רישום זיקת הנאה עם החלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 42 למרתף משותף לרבות גישה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	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.
8	קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה של עץ חדש במדרכה במקום עץ מספר 75 המיועד לכריתה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 37

6915/39	גוש/חלקה	26-0765	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	27/08/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0112-037	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרלמוטר אברהם
גאולה 37, תל אביב - יפו 6330439

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של רני ושניקי" בדירת מגורים בקומת הקרקע חזית עורפית בכתובת גאולה 37
עבור 24 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטת: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-26-2 מתאריך 23/09/2026

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של רני ושניקי" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת
גאולה 37 עבור 24 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	על מנת להשמיש את המבנה לגן ילדים נדרש תיקון הליקויים על ידי קבלן רשום על פי הוראות ובפיקוח מהנדס/הנדסאי בניין.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.

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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טור מלכא 19, הרודיון 8

6134/123	גוש/חלקה	25-0416	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	25/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1025-019	תיק בניין
292.00	שטח	23-00999	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי יצחק טל
צה"ל 61, תל אביב - יפו 6993422

עורך הבקשה

רועי יצחק טל
צה"ל 61, תל אביב - יפו 6993422

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבית מגורים דו קומתי בעל 2 יח"ד סה"כ, הכוללים:

בקומה ראשונה:

הרחבת יח"ד קיימת, כולל תוספת ממ"ד וחדר יציאה לגג + מערכות טכניות ומתקן פוטו-וולטאי על הגג העליון.

בקומת הקרקע:

שינוי תוואי המדרגות אל היחידה העליונה והוספת קירות יורדים לממ"ד החדש (שהם גם הכנה לממ"ד עתידי של יחידה תחתונה).

בחצר: גיבון, נטיעות, שביל מרוצף, גדרות חדשות, פילר חשמל, מסתור אשפה ופילר מים. כולם בצד המערבי של המגרש לכיוון רחוב הרודיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבית מגורים דו קומתי בעל 2 יח"ד סה"כ, הכוללים:

בקומה ראשונה:

הרחבת יח"ד קיימת, כולל תוספת ממ"ד וחדר יציאה לגג + מערכות טכניות ומתקן פוטו-וולטאי על הגג העליון.

בקומת הקרקע:

שינוי תוואי המדרגות אל היחידה העליונה והוספת קירות יורדים לממ"ד החדש (שהם גם הכנה לממ"ד עתידי של יחידה תחתונה).

בחצר: גיזון, נטיעות, שביל מרוצף, גדרות חדשות, פילר חשמל, מסתור אשפה ופילר מים. כולם בצד המערבי של המגרש לכיוון רחוב הרודיון.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-75% המותרים, לצורך שיפור תכנון
- הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע
- הקלה מטיפוס בנייה של נספח בינוי של התב"ע
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג. בניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחלק מחזית צידית דרומית

2. לדחות את ההתנגדות היות והיא התייתרה מעצם חתימת הסכם שיתוף המקרקעין בין הצדדים וחתימת המתנגדת על הבקשה המעודכנת.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוחמה 13, נחמה 8

7016/186	גוש/חלקה	25-0601	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	19/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3296-013	תיק בניין
812.00	שטח	23-00899	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון מילר נכסי נדל"ן (1998) בע"מ
נחמה 8, תל אביב - יפו 6811534

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם סחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עם 32 יח"ד כולל (דירת הגן).

מדובר במגרש הגובל ברחובות רוחמה, ניצנה ונחמה.
הבניין מוצע עם מסחר בקומת הקרקע הפונה לשלושת הרחובות ומרתפים מוצעים (בין היתר) לטובת חניה עם גישה באמצעות רמפה מכיוון רחוב רוחמה שחלקה בתוך הנפח הבנוי של המבנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנים קיימים ולהקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 32 יח"ד (כולל דירת גן),

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין בחריגה של 2 מ' מהמותר עד לגובה של 16.87 מ' לטובת שיפור תכנון קומות המגורים ויצירת קומת מסחר גבוהה.
- שינוי צורת הגג ללא תוספת שטח לטובת שיפור תכנון מיטבי על הגג.
- בניית בריכת שחיה מעל מרפסת הגג של קומת הגג תוך שמירה על הנסיגות הנדרשות בהתאמה למדיניות עיצוב יפו.

ב. בהתאם להמלצת מכון הרישוי:

להסדיר 20 מקומות חניה כולל מ"ח נגיש בתחום המגרש בשל הגדרתו של המגרש כאזור חניה א וקרבתו לתוואי הרק"ל הקו האדום לפי התקנות הקובעות שהתקן למגורים באזור חניה א יהיה בין 0.5 ל-1 ולמסחר בין 0 ל-1.5.

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 פקע"ר
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים - יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,770 ₪.
4	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.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	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	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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום השטחים המשותפים כולל חניות הנכים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	הגשת אישור פקע"ר
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	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.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 29

6943/27	גוש/חלקה	24-1472	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	13/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0039-029	תיק בניין
449.00	שטח	23-00038	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לב ד.ע. אור-לי-עד יסוד המעלה 29 בע"מ
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

1. שיפוץ וחיזוק הבניין הקים בן 4 קומות בפני רעידת אדמה ע"י הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים חיצוניים בלבד (עמודי בטון ועיבוי קירות) בכל חזיתות הבניין.

2. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, מדיניות הועדה והוראות תכנית ג1, תמורת חיזוק הבניין הקים בפני רעידת אדמה, עבור סה"כ 7 יח"ד:
הוספת פיר למעלית במרווח הצדדי-דרומי עד גבול המגרש, עם תחנות עצירה בכל קומה.
הוספת מאגרי מים תת-קרקעיים.

ראה תיאור הבקשה לבדיקה מרחבית בהערות במשך.

הערה:

תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת, אשר הוגשה לאחר פרסום התכנית המקורית.
התכנית המקורית הוגשה עם ליקויים שונים כולל הוספת עמודי חיזוק בדירות ללא חתימת בעלי העניין, הבלטת המרפסות החדשות מעבר למקובל, בנית החדרים על הגג עד מעקה הגג בניגוד לתכנית ג1, וכו'.
ממצאים נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקונים לצורך התאמה למדיניות הוועדה ולהנחיות המרחביות והשלמת הפרסומים.
הבדיקה המרחבית בוצעה לתכנית המתוקנת בלבד, ולא לתכנית המקורית שפורסמה.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ושיפוץ בניין מגורים קיים בן 4 קומות, בפני רעידת אדמה ע"י הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים חיצוניים בכל חזיתות הבניין, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, בהיקף ובקונטור קומה טיפוסית קיימת, עבור 7 יח"ד חדשות, מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
 א. לאשר מכח תמ"א 38:

- הוספת 2 קומות חדשות עבור 6 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א.
 - הוספת דירה אחת במקום חדר יציאה לגג, בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.
 - מעלית במרווח צדדי עד גבול המגרש בחריגה מהוראות תכנית 2720.
- ב. לאשר הקלה להבלטת מרפסות בקומות החדשות ב-2.0 מ' מקו בניין אחורי של 5.0 מ' המותרים.

2. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ותמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "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	א. רישום/עדכון הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - דירה עליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה לדירות נפרדות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	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
5	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.

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 188, קורצ'אק יאנוש 22

9002/50	גוש/חלקה	23-1335	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3004-188	תיק בניין
753.00	שטח	21-02154	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מ.א.י.ט.ק ניהול והשקעות בע"מ
 אגבריה-מוסמס 1, מעלה עירון 3092000

עורך הבקשה

רון פליישר
 השוק 31, תל אביב - יפו 66067

מהות הבקשה

בניין חדש עם 13 יח"ד, עם קומה מסחרית בקומת הקרקע. 3 קומות מרתף. קומת קרקע המשמשת למסחר ולמגורים ו-3 קומות מגורים מעל. מסחר בקומת הקרקע באגף המזרחי. היצמדות למבנה במגרש שכן מהצד הדרומי - כ-9 מ' אורך. היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 3670 מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 13 מספר קומות מרתף: 3 סך הקומות כולל מרתף: 7 שטח מרתף מבוקש: 2259.1 פטור ממסדורי כביסה בחלק מהדירות. 2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג (1.5 מ' לעומת 2.5 מ' ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית המערבית לצורך שיפור התכנון). 3. תוספת 2 יח"ד לפי שבס בשיעור של עד 20% ממספר יח"ד המרבי המותר תוך שמירה על שטח ממוצע לדירות נוספות של 80 מ"ר. 4. הקלה מהצמדות של 60% לפחות מהבניין לקו בניין/מגרש, לאורך החזית המערבית, לצורך שיפור תכנון גישה למתקן חניה אוטומטי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

בהמשך להחלטות הועדה המקומית מיום 12.02.2025 ועדת הערר מיום 22.01.2026 לאשר את הבקשה: להקמת בניין חדש למגורים במגרש פינתי, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, עבור 12 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף ל-23 מקומות חניה כולל 2 מקומות חניה לנכים, שינויים בשטח החצר המשותפת כולל גישה לדירות הקרקע,

לאשר הקלות הבאות כהקלה לשיפור תכנון וניצול מקסימלי של זכויות בנייה::

- להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% עד 12 יח"ד מעל 10 המותרות, כאשר שטח דירה ממוצע עולה על 80 מ"ר.
- לבניה על הגג ללא נסיגה של 2.5 מ' מחלק החזית הקדמית.
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 54% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

עיר ללא הפסקה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
2	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.
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	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה (2) אישור אגף הנכסים
5	אישור רשות הכבאות
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

#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית המגרש לכיוון השתלבות הרחובות, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יחידות דיור, שכן:

1. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת בגדר סטייה ניכרת : 13 יחידות דיור, לעומת 11 דירות שפורסמו כהקלה לאור חישוב הצפיפות כולל שטח המסחר בניגוד להוראות התב"ע.
2. הוגשה בניגוד לנמסר בתיק המידע לעניין סידור כניסת רכבים מרחוב יאנוש קורצ'אק מקצה המערבי של המגרש וסורבה ע"י אגף הנכסים לעניין סלילת הדרך החדשה לכניסת כלי רכב כמבוקש ללא התייחסות במפרט לסילוק כל הפלישות לתחום השטח הזה כך שאין היתכנות תכנונית לפתרון המוצע.
3. התכנון של הבנייה בקומות השנייה והשלישית לכיוון רחוב יפת שלא נצמד לדופן החזית לרחוב נוגד עקרונות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו לפיה (סעיף 7.1) לרבות סידור חזית חד מישוריות ללא נסיגות בין הקומות והתכנון מהווה הגדלת נפחי הבנייה ללא הצדקה תכנונית לכך.
4. מהווה הגדלת תכסית קרקע מעבר למותרת והוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה כהקלה.
5. נוגדת הוראות התוכנית לעניין גובה בנייה חלקית על הגג והוגשה עם תכנון שאינו מיטבי לרבות סידור חצרות פרטיות ע"י הקטנת חצרות משותפות לשם הצמדתן לדירות הקרקע וגישה לדירות הנ"ל דרך החצרות הפרטיות בלבד ולא מתוך מעברים משותפים בבניין עצמו. הנ"ל נבחן ולא הומלץ ע"י צוות התכנון.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

28/09/2026
י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עירית 14, פיקוס 17

7075/7	גוש/חלקה	25-0686	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3719-014	תיק בניין
2,478.00	שטח	23-01298	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבניין בעמ
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

עורך הבקשה

עדי גל
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 23-0311 מתאריך: 01.10.2024 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות המורכב מ-8 אגפים הצמודים זה לזה, מעל מרתף חלקי, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סך הכול 111 יחידות דיור (72 יח"ד קיימות ו-39 יח"ד חדשות) השינויים כוללים:

בקומת קרקע:

- שינוי בתכנון פירי המעליות: הקטנת פיר מעלית והוספת גרם מדרגות.
- שינויים במעליות קיצוניות (לכיוון רחוב עירית ורחוב פיקוס): הקמת מעלית פנימית בתוך הדירה וביטול מעלית חיצונית.
- שינוי בלובאים א' ו-ח' בעקבות הזזת המעלית.
- הוספת מוני חשמל בלובי ח' בהתאם לדרישת חברת החשמל.
- שינוי תכנון בלובאים לצורך סידור המערכות.
- שינויים בחלוקה פנימית של הדירות.

בקומות 1-5:

- שינוי בתכנון פירי המעליות: הקטנת פיר מעלית והוספת גרם מדרגות.
- שינויים במעליות קיצוניות (לכיוון רחוב עירית ורחוב פיקוס): הקמת מעלית פנימית בתוך הדירה וביטול מעלית חיצונית.
- שינוי בסידור הדירות הקיצוניות, כולל החזית לרחוב, בעקבות הזזת המעלית.
- שינויים בחלוקה פנימית של הדירות.

בקומת גג:

- שינוי בתכנון פירי המעליות: הקטנת פיר מעלית והוספת גרם מדרגות.
- שינויים במעליות קיצוניות (לכיוון רחוב עירית ורחוב פיקוס): הקמת מעלית פנימית בתוך הדירה וביטול מעלית חיצונית.

- שינוי בסיסור ובקונטור הדירות הקיצוניות, בעקבות הזת המעלית. בנייה בהקלה במרחק של 1.40 מ' מהחזית, כולל תוספת פרגולה.
- הקטנת הדירות הפנימיות לטובת הדירות הצדדיות, תוך שמירה על תכסית הבנייה על הגג.

בגג עליון:

שינוי בקונטור הגג כתוצאה משינוי קונטור הקומת מתחת הגג.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-0311 מתאריך: 01.10.2024 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות המורכב מ-8 אגפים הצמודים זה לזה, מעל מרתף חלקי, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סך הכול 111 יחידות דיור (72 יח"ד קיימות ו-39 יח"ד חדשות), השינויים כוללים:

- שינויים בתכנון פירי המעליות, שינוי בלובאים א' ו-ח', הוספת מוני חשמל בלובי ח', שינויים בחלוקה פנימית של הדירות.
- שינויים בשטחי הדירות בקומת הגג, תוך שמירה על תכסית הבנייה המותרת על הגג, וכן הקטנת הנסיגה ממעקה הגג עד ל-1.20 מ'.

כולל ההקלות הבאות:

הקטנת הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.40 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לדחות את התנגדות שכן לא הוצגה פגיעה תכנונית הנובעת באופן ישיר מההקלות והטענות שהועלו אינן מתייחסות להקלה או נובעת ממנה.

תנאים למתן היתר

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

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.

28/09/2026
 י"ז תשרי תשפ"ז

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 55

7023/45	גוש/חלקה	25-0461	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3004-055	תיק בניין
2,147.00	שטח	24-01231	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד שחר בע"מ
 ת.ד. 371, אשקלון 7810301

עורך הבקשה

עדו דאובר
 שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

מהות הבקשה

שימור מבנה דו קומתי ועליית גג בחלק הדרומי של המגרש עבור מלון בן 20 יחידות אכסון והקמת מבנה בן 5 קומות מעל 4 קומות מרתף עבור 42 דירות מגורים ו- 5 יחידות מסחר.

מבנה לשימור

- במפלס כניסה תחתונה, קומת מסד (בסמיכות למבנה לשימור וכניסה ממעבר ציבורי בין 2 המבנים): ממ"מ דו תכליתי (מלתחות עובדים ו-3 חללי אחסון)
- בקומת כניסה: חדר מדרגות, פיר מעלית, פיר מיזוג, לובי המלון, אולם כניסה, משרד, מטבחון, מקבץ שירותים, יציאה למרפסת (מעל ממ"מ) ו- 4 חדרי אכסון מלונאי.
- בקומה 1: חדר מדרגות, פיר מעלית, פיר מיזוג אוויר ו- 9 יחידות אכסון מלונאי.
- בקומת עליית הגג: יציקת תקרה חדשה מעל קומה ראשונה ויצירת קומה חדשה מתחת לגג רעפים. אוורור החלל ותאורה טבעית ע"י חלונות סקילייט.
- המפלס כולל חדר מדרגות, פיר מעלית, פיר מיזוג ו- 7 יחידות אכסון מלונאי.
- על הגג: במרכז גג רעפים משופע גג טכני שטוח עבור מערכות מיזוג אוויר.

מבנה מגורים

- במרתף 4: 4 מקומות חניה.
- במרתף 3: חדר משאבות, מאגר מים, חדר מדרגות, 4 פירי מעלית עם מבואה, מחסנים דירתיים ומקומות חניה.
- במרתף 2: חדר מדרגות, 4 פירי מעלית עם מבואה, מחסן דירתי, מקומות חניה לרכב ואופנועים.
- במרתף 1: חדר מדרגות, 4 פירי מעלית עם מבואה, מעלית אשפה, פירים טכניים שונים, מפריד שומן, חדר מכבש קרטונים, 2 חדרי אשפה, חדר מונים, חדר שנאי עם מדרגות לקומת הכניסה, מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב ואופנועים.

עיר ללא הפסקה

- בקומת כניסה: רמפת כניסה/יציאה למרתף חניה, 4 חדרי מדרגות עם פיר מעלית ופירי מערכות לכל גובה המבנה. חדר אשפה עם מעלית, חדר אופניים, 5 חללים מסחריים כלפי הדופן המערבית (רחוב יפת), 3 דירות 2 חדרים וממ"ד ו- 2 דירות 3 חדרים וממ"ד.
 - בקומות 2-3: דירת חדר, ממ"ד וגזוזטרה, דירת 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה, 6 דירות 3 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה, דירת 3 חדרים, ממ"ד ו-2 גזוזטרות ודירת 4.5 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה.
 - בקומה ד: 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג, 3 דירות 3 חדרים ממ"ד ומרפסת גג, דירת 3.5 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג ודירת 4 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.
 - על הגג: גג טכני (50%, גג כחול)
 - על המגרש: חצר פנימית מרוצפת עם נטיעות, מעבר ציבורי ממערב למזרח (רחוב אמיל חביבי ורחוב יפת), גינות, מדרגות פיתוח ופילרים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0017 מתאריך 23/09/2026

1. לאשר את הבקשה לשימור מבנה דו קומתי ועליית גג בחלק הדרומי של המגרש עבור מלון בן 20 יחידות אכסון והקמת מבנה בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 4 קומות מרתף עבור 42 דירות מגורים ו- 5 יחידות מסחר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה הבניין ל-16.55 מ' במקום 16.00 מ'
- הקלה בגובה אבסולוטי ל-38.00 + במקום 37.00 +
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-35 ל-42 יח"ד
- הקלה לשטח דירה ממוצע של 91 מ"ר במקום 110 מ"ר
- הגדלת תכסית בנייה על הגג ל-75% במקום 50%
- הבלטת פיר מעלית וחדר מדרגות לגובה 1.70 מ' במקום 1.30 מ'
- הקלה מנסיגת הבנייה על הגג ל-2.35 מ' במקום 2.50 מ'
- הקלה בגובה תקרת המרתף עד 3.00 מ' מעל פני הרחוב במקום 1.50 מ' ע"פ תב"ע שכן מדובר במגרש משופע.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הפרויקט מחויב בעמידה בתקנות החוק והנחיות מרחביות בכל הנושאים שהועלו. (רעש, חניה, הגנה על פרטיות, בטיחות וכדומה)

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 משרד הבריאות
6	אישור משרד התיירות
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 105,846.50 ₪.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	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	מפרט העתקה עצים בוגרים מ 10/09/23 של אייל מזרחי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. יבוצע בתאום ופיקוח מלא של האגרונום המלווה. האגרונום המלווה יגיש דוח פעולות שבוצעו לצורך העתקה וילווה גם שישה חודשים אחרי העתקה.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 7 שיועד להעתקה, יוגש דוח העתקה שהוציא האגרונום המלווה
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1.רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	אישור פיקוד העורף
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות
11	הצגת תרשים חתום ומאושר על פי תקנה 27 (לרבות מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש).

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.