

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 07/05/2025 תאריך: 2-25-0008 שעה: 10:23
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי,
 ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו

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.

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-25-0007 מתאריך 09/04/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	זן גרובס	בני אפרים 207	-0801 207	-25 0015	1
3	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	בן מונהייט	מבצע קדש 17	-0806 017	-24 1456	2
5	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	עופר הורביץ	כיסופים 38	-0877 038	-24 1791	3
7	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	אלון מנדלבאום	שמגר 37	-0886 037	-24 1455	4
9	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	בשמת כרמון	רוזוב 7	-0919 007	-25 0013	5
11	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	סיגלית אטרקצ'י	משמר הגבול 20	-0946 020	-24 1696	6
14	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קרן דבורא מלאכי	בורלא יהודה 37	-2116 037	-24 1699	7
16	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	ארז שפירא	אלתרמן נתן 23	-2123 023	-23 1278	8
20	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ניר צוק	יואב 9	-0897 009	-24 0281	9
23	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מ"י טאון בראלי ת"א בע"מ	בראלי 8	-2118 031	-24 1533	10
25	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חברת החשמל לישראל	משל ירוחם 6	-2224 006	-25 0622	11
27	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קרני מור	מרגנית 4	-0893 004	-24 1193	12
29	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ערן רפאל	מרכז בעלי מלאכה 7	-0019 009	-24 0786	13
33	תוספות בניה תוספת בניה	יורם בולקינד	מרכז בעלי מלאכה 9	-0019	-24	14

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38			009	0604	
37	תוספות בניה תוספת בניה	מ.ס אינטרסיטי	שדרות נורדאו 101	-0197	-24	15
	לפי תמ"א 38	נורדאו 101 בע"מ		101	0860	
41	שינויים חידוש היתר	חברת קל בט	שדרות בן גוריון 63	-0204	-25	16
				063	0650	
43	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	דבורה איב אבוחצירא	קויפמן יחזקאל 2	-3489	-22	17
				002	1156	
46	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קמע איגוד מקרקעין בע"מ	לבונטין 18	-0045	-24	18
				018	0841	
49	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן שלום באנגל 12 בע"מ	אנגל 12	-0074	-24	19
				012	0627	
54	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אליעזר יהל	פינסקר 23	-0088	-24	20
				023	1152	
58	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ישראמיש השקעות בע"מ	גאולה 12	-0112	-24	21
				012	0959	
61	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בע"מ	פנקס דוד צבי 16	-0478	-24	22
				016	1252	
64	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסף רפפורט	בורוכוב 28	-0075	-24	23
				א028	0908	
68	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	שמעון אבודרהם	ויצמן 2	-0472	-24	24
				002	0439	
70	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יאיר גפני	אהרונסון 25	-0114	-24	25
				025	1167	
72	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ג. בנין עדי עד בע"מ	אהרונסון 27	-0114	-25	26
				027	0039	
74	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	נחלת בנימין 46	-0003	-24	27
				048	1104	
76	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דודו טסה	נחמני 59	-0056	-24	28
				059	1465	
78	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	לה גוארדיה 62א		-24	29
					0107	
82	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	יפתח 8	-0635	-24	30
				062	0106	
86	שינויים חידוש היתר	מירה פינקלשטיין	פינס 27	-0007	-25	31
				001	0612	
88	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שרון בצלאל	מטלון 1	-0034	-24	32
				001	0182	
91	בניה חדשה בנייה חדשה	ים נדל"ן בע"מ	הרצל 61	-0002	-24	33

עמוד	מחול הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38			061	0051	
93	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ג. סול אחזקות ויזום בע"מ	העליה 25	-0005	-24	34
96	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עמיר לורבר	מקור חיים 46	-3505	-23	35
99	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יוסף סיסו	ישראל מסלנט 36	-3535	-25	36
101	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	חזנוביץ 9	-0397	-24	37
105	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תומר פרידמן	דודאים 2	-3121	-23	38
108	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דודן תורג'מן	טימן יעקב 5א	-3744	-23	39
111	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	ארבר מנחם 14	-3830	-24	40
118	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שירה גרילק	מזרחי 19	-0172	-22	41
122	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אמיר מן	לוינסקי 89	-0035	-23	42
125	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ז'ק קובה בע"מ	השוק 6	-0176	-23	43
128	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עמרם אטריום אורבנית בע"מ	פעמונית 3	-3764	-24	44
131	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עמרם אטריום אורבנית בע"מ	גלעינית 5	-3765	-24	45
134	תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	אקספו תל אביב המרכז הבין לאומי לכנסים ותערוכות בע"	שדרות הוקח ישראל 97	-2051	-25	46
137	תיקון מצללה במרפסת- הנחיות מרחביות				רישוי כללי	47

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0008 תאריך: 07/05/2025 שעה: 10:23
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי,
 ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיון בבקשה במרגנית 4
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	לא השתתף בבקשה במבצע קדש 17
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	

18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 207, קדש ברנע 11

6636/653	גוש/חלקה	25-0015	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0801-207	תיק בניין
72,481.00	שטח	23-00509	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דן גרובס
בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416 משה עילם
בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416 מירה שחורי
בני אפרים 207, תל אביב - יפו 6998416

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

הרחבה חד צדדית- דרומית של 2 דירות בקומת א' ו-ב' והסדרת מרפסת גג בלתי מקורה בקומה ג', מעל עמודים בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מערבי כניסה מס' 1 שהורחבו לכיוון הצפוני לפי היתר משנת 1998, בבניין טורי קיים בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.
הבקשה כוללת פתיחת חלונות בקיר חיצוני מערבי (גמלון הבניין) בכל הדירות בהן מוצעת הרחבה.

החלטה: החלטה מספר: 1

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

לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית- דרומית של 2 דירות בקומת א' ו-ב' והסדרת מרפסת גג לא מקורה בקומה ג' באגף הקיצוני מערבי כניסה מס' 1 (שהורחבו לכיוון הצפוני לפי היתר משנת 1998) מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.
כולל ההקלה הבאה:
הרחבת דירות בקומות העליונות ללא רצף, אלא מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מערבי כניסה מס' 1.

ככפוף 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)



#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 6/6/2023 לביצוע שיפוץ באגף שלם.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,570.3 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

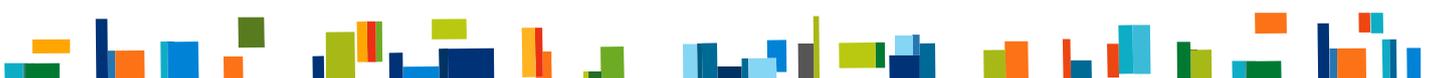
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מבצע קדש 17

6625/638	גוש/חלקה	24-1456	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0806-017	תיק בניין
1,123.00	שטח	23-00879	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן מונהייט
בן שפרוט 2, תל אביב - יפו 6296802

עורך הבקשה

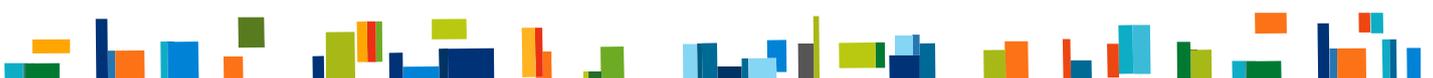
דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 21-0560 מתאריך 25/8/2021 (בתוקף עד 25/8/2024) שניתן להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית מערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, בניית בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית, הסדרת 2 מקומות חניה לא מקורות (זה ליד זה) במרווח הקדמי וגדרות בגבולות המגרש, כמפורט:
-בכל הקומות שינוי צורת המדרגות הפנימיות בין המפלסים, שינויים פנימיים וחיצונים ללא שינוי בשטחי הקומות; -בקומת מרתף: שינוי בצורת המרתף ע"י בנית קיר במרחק של 0.60 מ' מהקיר המשותף עם יח"ד המזרחית (כתוצאה של קלונסאות הקיימות ביח"ד הסמוכה) שינוי מיקום ממ"ד, שינויים פנימיים והגדלת אורך חצר מונמכת מאושרת במרווח צדדי-מערבי;
-בקומת הקרקע: הקטנת שטח הקומה בכ- 20 מ"ר;
-בקומה א': ביטול חלל עובר לקומת הקרקע, תוספת בניה של כ-20 מ"ר, הסדרת מרפסת גג עם קורה היקפית עליונה וקורת בניצב לה, ובין ריצפת הקומה לקורה ההיקפית הסדרת קירות ולוברים מעץ סביב כל מרפסת הגג.
-במגרש: שינויים בפיתוח שטח ובפירים בגדר הקדמית, ביטול בריכת שחיה בחצר האחורית והסדרת אזור ישיבה שקוע עם מטבח חוץ, הקמת מוסך חניה במרווח הקדמי במקום בו אושרו 2 מקומות חניה זה ליד זה לא מקורים, הקמת פרגולה מבטון ועץ בחזית האחורית.

החלטה: החלטה מספר: 2

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



לאשר שינויים ותוספת בניה להיתר מס' 21-0560 מתאריך 25/8/2021 (בתוקף עד 25/8/2024) שניתן להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית מערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, בניית בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית, הסדרת 2 מקומות חניה לא מקורות (זה ליד זה) במרווח הקדמי וגדרות בגבולות המגרש, הכוללים:
- שינויים פנימיים וחיצונים, הקטנת שטח קומת הקרקע והגדלת שטח קומה א' כולל ביול חלל עובר בין המפלסים, בניית המרתף במרחק של 0.60 מ' מקיר המזרחי המשותף (עקב קיום קלונסאות ביח"ד הסמוכה) שינויים בפתוח שטח המגרש כולל ביות בריכת שחיה והסדרת שטח ישיבה שקוע במקום, הקמת מוסך חניה במרווח הקדמי עבור 2 מקומות חניה זה ליד זה, הקמת פרגולה מבטון ועץ בחזית האחורית, כולל הקלות הבאות:
- הקלה של 10% מקו בניין הצדדי המערבי המותר של 4 מ' (0.40 מ');
- ניצול יתרת ההקלה של 6% משטח המגרש מעל -40% המותרים, שלא נוצל בהיתר הקודם (1.24 מ"ר =0.22%).
- העברת אחוזים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור 1.77% (9.93 מ"ר) מעל 20% המותרים;
- הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח הצדדי המערבי עד 12 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;

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	אישור אגף הנכסים

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן לשחרר את היתר עבור הבקשה לפני היתר להארכת תוקף ההיתר משנת 2021.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 38

6623/720	גוש/חלקה	24-1791	בקשה מספר
רביבים	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0877-038	תיק בניין
902.00	שטח	23-00360	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עופר הורביץ
כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545 רפואה הורביץ מעיין
כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע בחלק העורפי דרומי של המגרש כולל הריסת הריצפה והתיקרה, הריסת מקלט הקיים בתוך הדירה, פרט לקיר הצפוני של הדירה ובנייתה מחדש כולל תוספת בניה של כ-12 מ"ר כלפי השטח הקיים לפי היתר המקורי ובניית ממ"ד, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע, בנייה חלקית וחדרי יציאה לגג, 5 יח"ד.
במגרש: הריסת מחסן ובית עץ הקיימים ללא היתר בחצר המוצמדת לדירה הנדונה, פיתוח שטח, הסדרת שער כניסה עם שביל גישה לשטח החצר הפרטית משטח החצר המשותפת והקמת 3 פרגולות קלות.

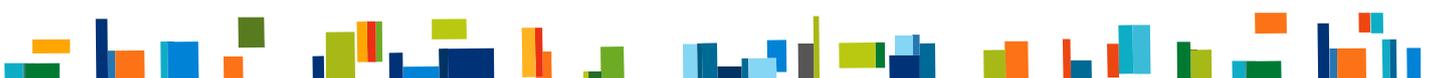
החלטה: החלטה מספר: 3

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד הקיימת בקומת הקרקע בחלק העורפי-דרומי של הבניין כולל הריסת הריצפה והתיקרה, הריסת מקלט הקיים בתוך הדירה, הריסת מחסן ובית עץ קיימים בחצר, ובניית הדירה מחדש כולל תוספת כלפי השטח הקיימת לפי היתר המקורי ובניית ממ"ד, ו-3 פרגולות קלות, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע בניה חלקית וחדרי יציאה לגג, 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה 10% מעבר לקו הבניין הצדדי של 4 מ' המותרים (0.40 מ')
- חריגה 10% מעבר לקו הבניין האחורי של 7 מ' המותרים (0.70 מ')

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת מחסן ובית עץ שנבנו ללא היתר בחצר המוצמד לדירה הנדונה בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

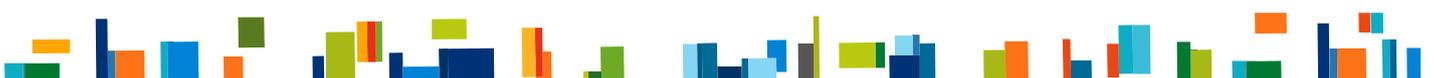
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמגר 37

6336/20	גוש/חלקה	24-1455	בקשה מספר
צהלה	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0886-037	תיק בניין
748.00	שטח	23-01917	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירי מנדלבאום
יהונתן 43, תל אביב - יפו 6908143 אלון מנדלבאום
יהונתן 43, תל אביב - יפו 6908143

עורך הבקשה

מיטל שחר
ברוריה 1, רמת גן 52526

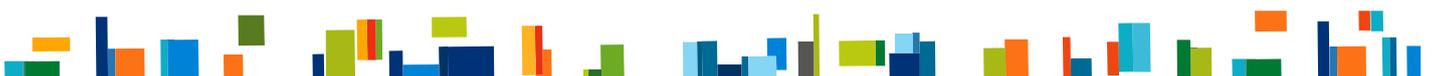
מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-1430 מתאריך 5/12/2022 (בתוקף עד 5/12/2025) שניתן עבור תוספת בניה ושינויים בבניין קיים בן קומה אחד עם גג רעפים וניצול חללו ליח"ד אחת (קוטג') במחצית הצפונית של המגרש בנוי בקיר משותף, הכוללים:
בקומת הקרקע: תוספת בניה של 10.30 מ"ר, הגדלת שטח הממ"ד עד 13.66 מ"ר (כולל קירות) שינויים פנימיים וחיצונים;
בקומת הגג: תוספת בניה של כ-27 מ"ר בתוך חלל העובר בין קומת הקרקע לקומת הגג (חלק מהבניה של כ-8 מ"ר הינה ע"י רילסים פלדה ללא ריצפה מעל המטבח שבקומת הקרקע). הסדרת מקום למנועי מזגנים מקורה תריס רפפה במישור שיפועי הגג;
במגרש: מילוי קרקע 0.50 מ' במרווח האחורי ללא שינוי גובה גדר המאושר (1.50 מ') בגבול המגרש האחורי.
המבוקש בנוי בפועל וכעת מבוקש לאישור בדיעבד.

החלטה: החלטה מספר: 4

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

לאשר תוספת בניה ושינויים שבוצעו כלפי היתר מס' 22-1430 מתאריך 5/12/2022 (בתוקף עד 5/12/2025) שניתן עבור תוספת בניה ושינויים בבניין בן קומה עם גג רעפים וניצול חללו ליח"ד אחת (קוטג') במחצית הצפונית של המגרש בנוי בקיר משותף, כמפורט:
- בקומת הקרקע: תוספת בניה, הגדלת שטח הממ"ד, שינויים פנימיים וחיצונים;
- בקומת הגג: תוספת בניה בתוך חלל העובר בין קומת הקרקע לקומת הגג (חלק מהשטח הנוסף ללא גישה וחלק ע"י רילסים פלדה ללא ריצפה) הסדרת מקום למנועי מזגנים מקורה תריס רפפה במישור



שיפועי הגג;

- במגרש: מילוי קרקע 0.50 מ' במרווח האחורי ללא שינוי גובה גדרות;
כולל ההקלה הבאה:

העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים הכוללים המותרים בשיעור של 2.75%
(10.26 מ"ר) כלפי שטח המאושר בהיתר משנת 2022;

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	ההיתר כפול לכל תנאי היתר מס' 1430-22 מתאריך 5/12/22
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,979 ט.מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

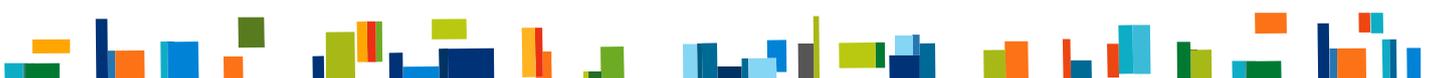
#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או 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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזב 7, עולי הגרדום 10, עולי הגרדום 12

6638/73	גוש/חלקה	25-0013	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0919-007	תיק בניין
1,395.00	שטח	24-00669	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בשמת כרמון
עולי הגרדום 10, תל אביב - יפו 6971512

עורך הבקשה

מיטל שחר
הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524

מהות הבקשה

תוספות בנייה שבוצעו בדיעבד ללא היתר בדירת הגג הדרומית-מערבית הקיימת בבניין מגורים בן 4 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית המורכב מ-2 אגפים עם 2 כניסות מל מרתף משותף, 24 יח"ד והוקם מכח תמ"א 38, הכוללים:

- תוספת בנייה מחומר קל (פלדה ופנלים פוליאוריתן) בשטח של כ-12 מ"ר להגדלת שטח מטבח בצמוד למעקה המרפסת הצדדית דרומית והגבהת המעקה בגובה הקומה (עד 2.90 מ'), בהמשך התוספת הסדרת אדנית דקורטיבית בצורת "ר" צמודה למעקה הגג;
- הקמת פרגולה קלה בשטח 16.50 מ"ר במרפסת גג הקדמית הפונה לרח' עולי הגרדום;

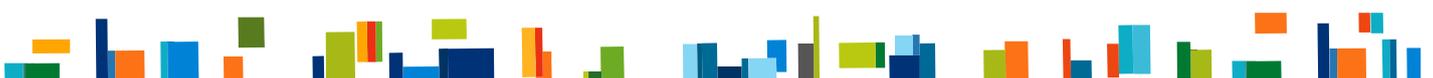
החלטה: החלטה מספר: 5

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

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבניה בו זמנית בוצעה לפי היתר משנת 2020 ואושרה בתכסית עד 65% לכן כל תוספת בנייה בקומת הגג מהווה סטייה ניכרת לעניין תכסית המותרת על הגג;
- מדובר בתוספת בנייה בשטח 12 מ"ר שבוצעה מחומר קל עם גג משופע ותוספת הנ"ל לא משתלבת עם הבניין החדש הקיים;
- הבנייה בוצעה עד מעקה הגג הצדדי-דרומי ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית הצדדית שבניגוד להוראות תב"ע ג'1.
- לפי תצלומי אוויר, ניתן לראות שבמרפסת הגג בנוי ללא היתר ג'קוזי והבקשה לא מתייחסת להקמתו;

החלטה התקבלה פה אחד.





18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה משמר הגבול 20

6628/564	גוש/חלקה	24-1696	בקשה מספר
אפקה	שכונה	05/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0946-020	תיק בניין
553.00	שטח	22-02857	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סיגלית אטרקצ'י
משמר הגבול 20, תל אביב - יפו 6969790

עורך הבקשה

שולמית קרבליניק
הפרחים 16, רעננה 4339960

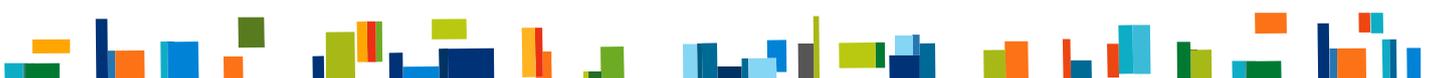
מהות הבקשה

אישור תוספת בניה בבניין בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף עבור יח"ד (קוטג') ע"י העברת זכויות מ- 2 מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (רח' דיזנגוף 4 ורח' אלנבי 11) לבניין שבנדון, לפי תב"ע תא/מק/4961 שאושרה בתאריך 24/9/2022, כמפורט:

- בקומת המרתף: הגדלת שטח המרתף ע"י תוספת בניה בשטח של 68 מ"ר כשטח "נילוזה" (ללא יעוד) הוספת עמודים קונסטרוקטיביים בצמוד לקיר הדרומי של המרתף והסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני;
- בקומת הקרקע: תוספת בניה של 14 מ"ר ע"י בנית ריצפה בחלל עובר בין קומות הקרקע ומרתף;
- במגרש: הקמת פרגולה אלומיניום בשטח של כ-18 מ"ר בחצר האחורית, מעל שטח המרתף שקיים מעבר לקונטור קומת הקרקע, הסדרת 4 סקיילייטים בתוך תקרת קומת המרתף בחצרות הצדדיות ואחורית מוגבהים מעל מפלס החצר בגובה שבין 0.60 מ' ל- 1.80 מ', הקמת גדר בטיחות בגובה 1.10 מ' בצמוד לבריכת השחייה הקיימת במרווח האחורי, הגבהת מוסך החניה עד לגובה ברוטו 2.40 מ', הגבהת גדרות בגבולות המגרש:
- גדר בגבול מגרש הקדמי - מערבי עד 2.24 מ';
- גדר בגבול מגרש אחורי - מזרחי עד 3.17 מ';
- גדר בגבול המגרש צדדי-דרומי עד 3.18 מ';
- וגדר בגבול המגרש צדדי צפוני עד 2.67 מ'.

החלטה: החלטה מספר: 6

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



1. לאשר תוספת בניה בכניין בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף עבור יח"ד (קוטג') ע"י העברת זכויות מ-2 מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (רח' דיזנגוף 4 ורח' אלנבי 11) לכניין שבנדון, לפי תב"ע תא/מק/4961 שאושרה בתאריך 24/9/2022, כמפורט:

- בקומת המרתף: הגדלת שטח המרתף ע"י תוספת בניה כשטח "נילווה", הוספת עמודים קונסטרוקטיביים בצמוד לקיר הדרומי של המרתף והסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מוגמרת במרווח צדדי צפוני;
- בקומת הקרקע: תוספת בניה ע"י בנית ריצפה בחלל עובר בין קומת הקרקע למרתף;
- במגרש: הקמת בפרגולת אלומיניום בשטח של כ-18 מ"ר בחצר האחורית, מעל שטח המרתף שקיים מעבר לקונטור קומת הקרקע, הסדרת 4 סקיליטים בתוך תקרת קומת המרתף בחצרות הצדדיות ואחורית מוגבהים מעל מפלס החצר הקמת גדר בטיחות בגובה 1.10 מ' בצמוד לבריכת השחייה הקיימת במרווח האחורי, הגבהת מוסך החניה עד לגובה ברוטו 2.40 מ', כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הגדר בגבול מגרש צדדי הדרומי עד 3.18 מ',
 - הגבהת הגדר בגבול מגרש אחורי - מזרחי עד 3.17 מ',
 - הגבהת הגדר בגבול המגרש צדדי צפוני עד 2.67 מ'. - לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;

2. לא לאשר הגבהת גדר בגבול מגרש קדמי עד 2.24 מ', שכן המבוקש בניגוד להנחיות מרחביות ולתקנות התכנון והבניה (מותר עד 1.50 מ' בלבד),

3. לא לאשר הגבהת סקיליט שנבנה ללא היתר מעל פני הקרקע עד כ-1.80 מ', שכן המבוקש בניגוד לתב"ע נקודתית 4961 ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.

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

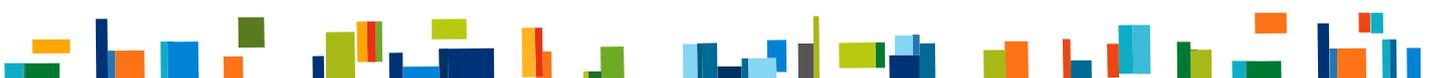
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הריסת הגבהת הגדר הקדמית עד גובה 1.50 מ' המותרים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.
6	הריסת הגבהת סקיליטים מעל 0.60 מ' המתרים לפי תב"ע 4961 לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מח' פיקוח על כך.

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	לפי תכנית 4961 - הוכחה על ביצוע שימור בפועל .
2	אישור רשות הכבאות





הערות

תנאי	#
ההתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.	1

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 37

7221/16	גוש/חלקה	24-1699	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	08/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2116-037	תיק בניין
2,195.00	שטח	24-00446	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן דבורא מלאכי
בורלא יהודה 37, תל אביב - יפו 6936437 אייל דבורא
בורלא יהודה 37, תל אביב - יפו 6936437

עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג
ת.ד. 78, משמר דוד 7684100

מהות הבקשה

הקמת 24 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בקומות 1-6 ב-24 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (מהן 2 מרפסות ללא גישה בקומה 1 דירה 3, בקומה 2 דירה 5) - בחזית הקדמית מזרחית לכיוון רח' בורלא ובחזית העורפית מערבית לכיוון שפ"פ, מעל המרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף סה"כ 26 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 7

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

לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות בקומות 1-6 ב-24 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א מהם 2 מרפסות ללא גישה (בקומה 1 דירה 3, בקומה 2 דירה 5) - בחזית המזרחית לכיוון רח' בורלא ובחזית המערבית לכיוון שפ"פ, ומעל המרפסות בקומה 6 בניית פרגולות מחומר קל, בבניין קיים בן 7 קומות עם קומה עליונה חלקית וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

-הבלטת מרפסות בחזית קדמית לרח' בורלא בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' (המהווה עד 40%);

-הבלטת המרפסות בחזית האחורית לכיוון שפ"פ ב-כ-2.28 מ' מעבר לקו הבניין של 24.87 מ' המהווה 9.20% (מותר עד 10%);

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	ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ כמפורט 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.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,306 ט"מ.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

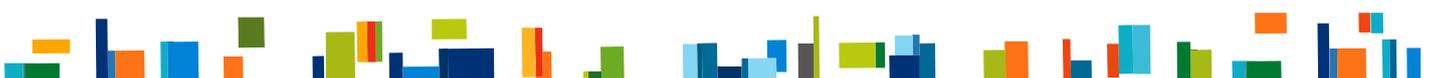
#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ המבנה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 29 עצים במגרש ובסביבתו.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

#	תנאי
1	בבקשה לא משתתפת קומה 7 שהינה קומה חלקית עבור 2 יח"ש עם מרפסת גג וחדר יציאה לגג כ"א.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 23, זאב 6

6625/933	גוש/חלקה	23-1278	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2123-023	תיק בניין
812.00	שטח	21-00873	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביאל אלוני
אושה 7, תל אביב - יפו 6939207 ארז שפירא
יפה נוף 82, קרית אונו 5552500 צבי צור
אושה 9, תל אביב - יפו 6939209

עורך הבקשה

צבי צור
אושה 9, תל אביב - יפו 6939209

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 23-0040 שהוצא בתאריך 07.06.2023 (בתוקף עד 07.06.2026) לשינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת וקומת מרתף חלקית (סה"כ בבניין 16 יחידות דיור קיימות), הכוללים תוספות הרחבת כל יחידות הדיור הקיימות כולל תוספת ממ"ד, הוספת יח"ד בקומת הקרקע, תוספת 2 קומות עבור סה"כ 8 יחידות דיור (4 יח"ד בכל קומה חדשה) ותוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד (לאחר שינויים בבנין 27 יח"ד).
ההיתר הוצא עם פתרון חלופי להסדר 16 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

השינויים המבוקשים כוללים:

- הוספת 2 קומות מרתף נוספות (-2) ו (-3) עבור בור חנייה בתכסית של 23 מ"ר בחלקן בתכסית הבניין ובחלקן במרווח צידי מערבי עם מדרגות חרום עם גישה ממפלס (-1);
- בקומת מרתף קיימת (-1): הרחבת תכסית הקומה בכ 32 מ"ר לצורך הוספת 8 מחסנים דירתיים, בור עבור מתקן אוטומטי ל 25 מקומות חנייה סך הכל והוספת מדרגות חרום לחיבור לגרעין הבניין;
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בחלוקת 13 מחסנים דירתיים בקומה (ללא תוספת מחסנים), שינויים ביחידת דיור בקומה והרחבת הדירה על חשבון הלובי, הגדלת המעלית ושינויים קונסטרוקטיביים; - בקומות 1-6: שינויים בחזיתות, הבלטת הקומה לחזית צידית מערבית מ 2.30 לקו בניין של 2.00 מ', הגדלת פיר המעלית, שינויים פנימיים בדירות, תוספת שטח עבור 4 יח"ד בקומה ושינויים קונסטרוקטיביים והגדלת שטח המרפסות הבולטות והגדלת הבלטות ב-2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון רח' אלתרמן (בחזית הקדמית הדרומית);
- בקומת גג חלקית (קומה 7): הבלטת הקומה לחזית צידית מערבית מ 2.30 לקו בניין של 2.00 מ', הגדלת פיר המעלית, שינויים בתצורת דירות הגג ובנסיונות, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בקומה;



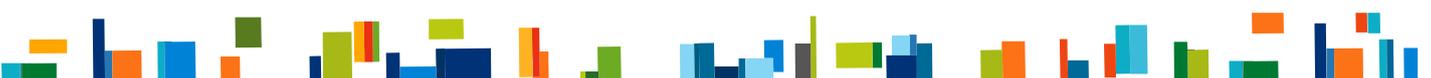
על גג עליון: שינויים בקונטור הגג בהתאם לקומה מתחת;
על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, הוספת למתקן חנייה אוטומטי לא מקורה במרווח צידי מערבי עם כניסה מרח' זאה בחזית הצפונית (בשטח הרשום בזיקת הנאה החדית בין המגרש הנדון לחלקה גובלת 932 באלתרמן 21), הקמת גדר בגבול מגרש מערבי באמצע זיקת הנאה, הוספת פתח גישה למגרש ברוחב 2.50 מ' מרחוב אלתרמן, הוספת זיקת הנאה לטובת הציבור לחזית קדמית מזרחית (1.20 מ') לרחוב זאב ולחזית קדמית צפונית לרחוב זאב (1.00 מ') ושינויים בפיתוח שטח;
הערה: במקביל הוגשה בקשה להריסת בנין קיים והקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בחלקה הסמוכה 932 ברח' אלתרמן 21. במידה וההיתר הנ"ל יוצא לפני היתר להקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בחלקה הסמוכה 932 ברח' אלתרמן 21 מסומן שינוי מקום מקום חניה קיים מס' 35 ששייך לבעלי הדירה בבנין ברח' אלתרמן 21.

החלטה: החלטה מספר: 8

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 23-0040 שהוצא בתאריך 07.06.2023 לשינויים ותוספות בנייה מכח תמ"א 38, בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת וקומת מרתף חלקית (סה"כ בבנין 16 יחידות דיור קיימות) הכוללים תוספות הרחבת כל יחידות הדיור הקיימות כולל תוספת ממ"ד, תוספת 2 קומות עבור סה"כ 8 יחידות דיור (4 יח"ד בכל קומה חדשה) ותוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד המפורטים בתוכן הבקשה לרבות הוספת 2 קומות מרתף נוספות (2-) ו (3-) עבור בור חנייה בתכסית של 23 מ"ר בחלקן בתכסית הבנין ובחלקן במרווח צידי מערבי עם מדרגות חרום עם גישה ממפלס (-1);
-בקומת מרתף קיימת (1-): הרחבת תכסית הקומה בכ 32 מ"ר לצורך הוספת 8 מחסנים דירתיים, בור עבור מתקן חניה אוטומטי קרקעית עבור 25 מ"ח סה"כ והוספת מדרגות חרום לחיבור לגרעין הבנין;
-בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בחלוקת 13 מחסנים דירתיים בקומה (ללא תוספת מחסנים), שינויים ביחידת דיור בקומה והרחבת הדירה על חשבון הלובי, הגדלת המעלית ושינויים קונסטרוקטיביים;
-גובה קומות 1-6: שינויים בחזיתות, הבלטת הקומה לחזית צידית מערבית מ 2.30 לקו בנין של 2.00 מ', הגדלת פיר המעלית, שינויים פנימיים בדירות, תוספת שטח עבור 4 יח"ד בקומה ושינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בתצורת הגזוזטראות עבור 4 יח"ד בקומה והבלטתם בהקלה לחזית קדמית דרומית;
-בקומת גג חלקית (קומה 7): הבלטת הקומה לחזית צידית מערבית מ 2.30 לקו בנין של 2.00 מ', הגדלת פיר המעלית, שינויים בתצורת דירות הגג ובנסיונות, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בקומה;
-על גג עליון: שינויים בקונטור הגג בהתאם לקומה מתחת;
על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, הוספת כניסה למתקן חנייה אוטומטי לא מקורה במרווח צידי מערבי (בשטח הרשום בזיקת הנאה החדית בין המגרש הנדון לחלקה גובלת 932 באלתרמן 21), הקמת גדר בגבול מגרש מערבי באמצע זיקת הנאה, הוספת פתח גישה למגרש ברוחב 2.50 מ' מרחוב אלתרמן, הוספת זיקת הנאה לטובת הציבור לחזית קדמית מזרחית (1.20 מ') לרחוב זאב ולחזית קדמית צפונית לרחוב זאב (1.00 מ') ושינויים בפיתוח שטח, כולל הקלות הבאות:
-הסדרת מרפסות בולטות בחזית הקדמית לכיוון רח' אלתרמן מעבר לקו הבנין הקדמי ב-2 מ' מ- 5 מ' המותרים (עד 40%);
הקמת מעלית המקורה ע"י סככה עם קונסטרוקציה מתכת, כולה מעבר לקו הבנין הצדדי;

2. לאור הסדרת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי עבור 25 מ"ח (16 מהם עבור 11 דירות חדשות, 9 מקומות חניה עבור 16 דירות קיימות) מומלץ לבטל פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 16 מ"ח שאושר במסגרת היתר מס' 23-0040 משנת 2023.



3. לדחות את ההתנגדות שכן בתאריך 11.12.2024 הוגש הסכם בין בעלי החלוקה הנדונה מס' 933 וחלקה 932 הסמוכה.

בכפוף לכל דין, תאום 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	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.

תנאים בהיתר

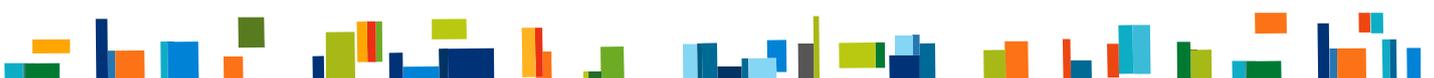
#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר הקודם מס' 23-0400.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 26,522.30.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה על שם עריית תל אביב לחזית קדמית מזרחית (1.20 מ') לרחוב זאב ולחזית קדמית



#	תנאי
	צפונית לרחוב זאב (1.00 מ'); ;
2	אישור סופי של תב' שמ"מ ל גבי סיום שיפוץ במבנה ;
3	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לאכלוס.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יואב 9

6332/76	גוש/חלקה	24-0281	בקשה מספר
צהלה	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0897-009	תיק בניין
1,176.00	שטח	22-03260	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נר צוק
יואב 7, תל אביב - יפו 6993807

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג').
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 16 מ"ר במרווח אחורי ו- 5 בריכות נוי סביב הבריכה, במרווח צידי מזרחי, במרווח צידי מערבי ובתחום קווי הבניין, כולל חדרי מכונות תת קרקעיים, פיתוח שטח במרווח קדמי, 2 מ"ח לא מקורים במרווח קדמי (זה אחר זה) מסתור אשפה ופילרים ומסתור מעבים במרווח צידי מזרחי, גדרות בגבולות המגרש.
קירוי בתחום קווי הבניין, בחזית קדמית ובחזית אחורית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לתקן את החלטת הוועדה מיום 14/08/2024 ולהוסיף בה הקלה נוספת:
- תוספת בריכות נוי במרווחים הצדדים והאחוריים בשטח של 145 מ"ר לעומת 5 מ"ר המותרים.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-24-2 מתאריך 14/08/2024

לאשר את הבקשה להריסת הבית הקיים והקמת בניין למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, המשמש כממ"ד, חדרי משחקים וחדר כושר.



על המגרש: 2 חניות לא מקורות בטור, בריכות שחיה ובריכות נוי, חדרי מכונות תת קרקעיים, פרגולות מבטון בחזית קדמית וחזית אחורית, גדרות, קיר מסך ופיתוח. כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי, ב-12.87 לעומת 10 מ"ר המותרים.
2. ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, המהווים 92.1 מ"ר (7.83%).
3. כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, עבור חדרי כושר ומשחקים.
4. הקלה בגובה גדר מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
5. הגבהת קיר רפפות עץ במרווח צידי מערבי בגובה של 3.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
6. תוספת שטח מרחב מוגן סטנדרטי, כ-12.50 מ"ר, במרתף, מעבר לתכנית המותרת לפי תוכנית ע.1.

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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכות השחיה והנוי, וחדרי המכונות והאיזון יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,997.4 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	הקמת הגדר בגובה 1.50 מ' לכיוון שצ"פ ואישור אגף הנכסים



#	תנאי
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בראלי 8

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

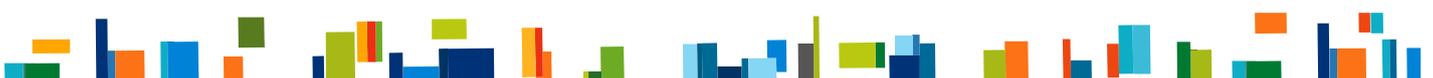
יפתח ארד
קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

מהות הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 10

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



לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

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

חוו"ד מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה משל ירוחם 6

6647/94	גוש/חלקה	25-0622	בקשה מספר
אוניברסיטת ת"א	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2224-006	תיק בניין
2,204.00	שטח	24-00396	בקשת מידע

מבקש הבקשה
חברת החשמל לישראל
ת.ד. 10, חיפה 3100001

עורך הבקשה
קרינה ורטנוב
נתיב האור 1, חיפה 3508510

מהות הבקשה

שינוי כלפי היתר 21-0432 להקמת תחנת משנה להשנאה תת קרקעית עבור חברת החשמל במתחם אוניברסיטת תל אביב, בתחום מגרש 5 א' ולפי תב"ע 2642.

הגבהת גדר היקפית קלה מעל מסד בטון ב- 0.70 מ' ועד גובה של 2.50 מ' בהקלה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

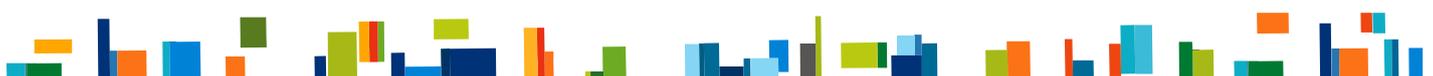
לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר 21-0432 להקמת תחנת משנה להשנאה תת קרקעית עבור חברת החשמל במתחם אוניברסיטת תל אביב, בתחום מגרש 5 א' ולפי תב"ע 2642.
- הגבהת גדר היקפית קלה מעל מסד בטון ב- 0.70 מ' ועד גובה של 2.50 מ'.

כולל ההקלה הבאה:
הגבהת גדר היקפית ב- 70 ס"מ (מסד+ 250 ס"מ לגובה הגדר הקלה) ע"פ דרישת מחלקת הבטחון בחברת החשמל ומשטרת ישראל.

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)



#	תנאי
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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 21-0432 וללא שינוי בתוקף ההיתר.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרגנית 4

6623/183	גוש/חלקה	24-1193	בקשה מספר
צהלה	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0893-004	תיק בניין
797.00	שטח	24-00274	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרני מור
מרגנית 4, תל אביב - יפו 6993031

עורך הבקשה

מור קורן
מרגנית 4, תל אביב - יפו 6993031

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה ביחידת הדיור הצפונית, בבניין קיים (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות מעל קומת
מרתף גלויה בחלקה (בחזית הקדמית - לרח' מרגנית), עבור 2 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: הסדרת מעבר בין מוסך החניה הקיים בהיתר לבין קומת המרתף בשטח של 2 מ"ר על ידי
אטימת חלק משטח המוסך ומילוי קרקע בתחומי;
- בקומת קרקע: תוספת בניה הכוללת תוספת שטח, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות;
- בקומה א' - אישור בדיעבד עבור מצללה במרפסת גג קיימת בחזית האחורית של הבניין;
- שינויים בפיתוח שטח, שינויים במיקום מדרגות פיתוח, הגדלת רחבת הכניסה לבניין, הסדרת גדר פנימית
ושינוי מיקום שער כניסה למגרש; אישור בדיעבד עבור 2 מצללות (בחזית הצדדית - הצפונית ובחזית
האחורית), הגדלה ושינוי מיקום מוסך חניה קיים והצמדתו לגבול מגרש וקירוי מקום חניה לא מקורה, הקיים
בהיתר (שאושר בחלקו בתוך קונטור קומת הקרקע) והסדרתו בצמוד לגבול המגרש הקדמי (לאחר השינויים
יהיו במגרש 2 מ"ח זה ליד זה במרווח הקדמי), הסדרת מעקה הפרדה חדש בין רחבת הכניסה לבניין לבין הגג של
מוסך החניה.

החלטה: החלטה מספר: 12

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ביחידת הדיור הצפונית, בבניין קיים (קוטג' בקיר משותף) בן 2
קומות מעל קומת מרתף גלויה בחלקה (בחזית הקדמית - לרח' מרגנית), עבור 2 יח"ד, על פי המפורט בתוכן
הבקשה, כולל ההקלה הבאה:
-ניוד שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע בשטח של 2.84 מ"ר (המהווים 0.71% מעל 22%
המותרים לפי התב"ע החלה על המקום.



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

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

תנאים בהיתר

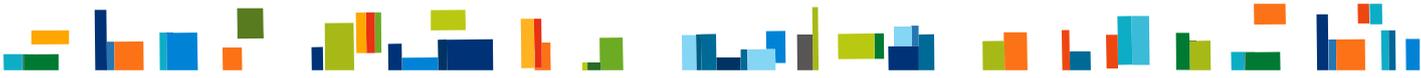
#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 7, מרכז בעלי מלאכה 9

6933/25	גוש/חלקה	24-0786	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	02/06/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0019-009	תיק בניין
544.00	שטח	23-00609	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ערן רפאל
הסיבים 26, פתח תקווה 4959384

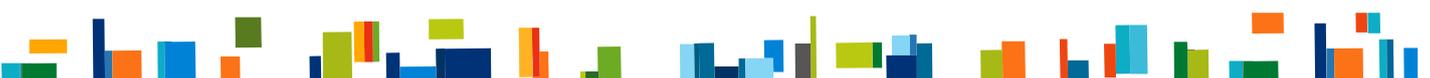
עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

מהות הבקשה

שינויים בבניין הנמצא בשלב שלד הבניין, עבור הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת בעלי מלאכה 9 (חלקה מס' 24), הכוללים:
בכל הקומות: הגדלת המרפסות האחוריות ושינויים בחזיתות

1. בקומת מרתף 3-: תוספת מאגר מים בדופן מערבית, סגירת חלל לחדר עגלות משותף, הקמת פיר בתוך המחסן, סגירת חלל לחדר משאבות.
2. בקומת מרתף 2-: סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל עבור שני פירים למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות תקשורת.
3. בקומת מרתף 1-: שינוי ממועדון דיירים משותף, לשטח נלווה לדירה מס' 2, סגירת חלל עבור חדר עגלות משותף, ביטול מחסן והקמת שני פירים למערכות טכניות, שינוי 4 חניות לאופנועים במקום לאופניים.
4. בקומת הקרקע: פיצול דירה לשתי יח"ד נפרדות, שלאחת מהן שטח נלווה במרתף, שינוי מיקום שירותים בחלל המסחר, הזזת חדר מדרגות מרכזי ומשני, תוספת ממ"ד ליח"ד החדשה בקומת הקרקע, הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע ותוספת ג'קוזי לכל אחת מהן, שינוי מיקום בלוני גז והכנסתם לנישה בנויה צמודה למסחר.
5. בקומות 1-3: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה
6. בקומה 4: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה ביטול מדרגות עלייה למפלס העליון וסגירת הפתח, תוספת פרגולה מבטון מעל המרפסות קדמיות ואחוריות
7. בקומת חדרי יציאה לגג: הפיכת חדרי יציאה לגג לשתי יח"ד עצמאיות מנותקות מהדירות שמתחת, ביטול מדרגות חיבור בן המפלסים וסגירת הפתח, הגדלת תכסית הקומה מ-50% ל-65%, תוספת



ממ"דים לדירות כולל מסתורי כביסה בקו בניין צידי, שינוי מיקום ג'קוזי, הריסת פרגולה והקמת
מחדש בהמשך להרחבת הבנייה.

8. בקומת גג טכני: שינוי קונטור הקומה בשל הרחבת קומת חדרי יציאה לגג, מעבי מזגנים, מתקנים
סולאריים.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף הבנוי בקיר
משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת בעלי מלאכה 9 (חלקה מס' 24), בעל
20 יח"ד.

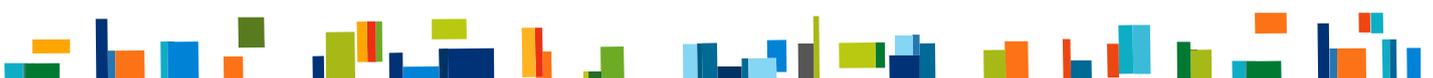
ההחלטה: החלטה מספר: 13

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

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בשלב שלד הבניין, עבור הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית
בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות
משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת בעלי מלאכה 9 (חלקה מס' 24), הכוללים:
1. בקומת מרתף 3-: תוספת מאגר מים בדופן מערבית, סגירת חלל לחדר עגלות משותף, הקמת פיר בתוך
המחסן, סגירת חלל לחדר משאבות.
 2. בקומת מרתף 2-: סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל
עבור שני פירים למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות
תקשורת.
 3. בקומת מרתף 1-: שינוי ממועדון דיירים משותף, לשטח נלווה לדירה מס' 2, סגירת חלל עבור חדר עגלות
משותף, ביטול מחסן והקמת שני פירים למערכות טכניות, שינוי 4 חניות לאופנועים במקום לאופניים.
 4. בקומת הקרקע: פיצול דירה לשתי יח"ד נפרדות, שלאחת מהן שטח נלווה במרתף, שינוי מיקום שירותים
בחלל המסחר, הזזת חדר מדרגות מרכזי ומשני, תוספת ממ"ד ליח"ד החדשה בקומת הקרקע, הצמדת
חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע ותוספת ג'קוזי לכל אחת מהן, שינוי מיקום בלוני גז והכנסתם לנישה
בנויה צמודה למסחר.
 5. בקומות 1-3: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול
פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה
 6. בקומה 4: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים
בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה ביטול מדרגות עלייה למפלס העליון וסגירת הפתח,
תוספת פרגולה מבטון מעל המרפסות קדמיות ואחוריות
 7. בקומת חדרי יציאה לגג: הפיכת חדרי יציאה לגג לשתי יח"ד עצמאיות מנותקות מהדירות שמתחת, ביטול
מדרגות חיבור בן המפלסים וסגירת הפתח, הגדלת תכסית הקומה מ-50% ל-65%, תוספת ממ"דים לדירות
כולל מסתורי כביסה בקו בניין צידי, שינוי מיקום ג'קוזי, הריסת פרגולה והקמתה מחדש בהמשך להרחבת
הבנייה.
 8. בקומת גג טכני: שינוי קונטור הקומה בשל הרחבת קומת חדרי יציאה לגג, מעבי מזגנים, מתקנים
סולאריים.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף הבנוי בקיר
משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת בעלי מלאכה 9 (חלקה מס' 24), בעל
20 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:



1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - סך הכל תוספת של 3 יח"ד
2. ניוד שטחים לטובת הגדלת בניה על הגג עד 65%
3. איחוד חדרי יציאה על הגג ליחידות עצמאיות
4. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
5. הגבהת גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.
6. הקטנת הנסיגות בקומת הגג העליון

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

תנאים למתן היתר

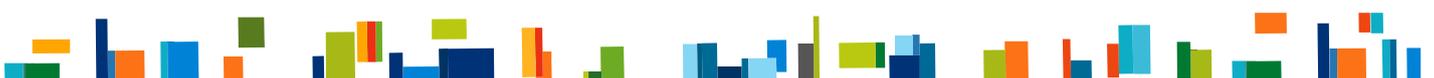
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת מרכז בעלי המלאכה 9.
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	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.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום זיקת מעבר עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מרכז בעלי המלאכה 9
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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 9

6933/24	גוש/חלקה	24-0604	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0019-009	תיק בניין
544.00	שטח	23-02136	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם בולקינד
ככר העשור 2, סביון 5690500

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

מהות הבקשה

שינויים בבניין הנמצא בשלב שלד הבניין, עבור הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת בעלי מלאכה 7 (חלקה מס' 25), הכוללים:
בכל הקומות: הגדלת המרפסות האחוריות ושינויים בחזיתות

1. בקומת מרתף 3-: סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל עבור פיר למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות תקשורת, תוספת צינור ניקוז צמוד לחניה מס' 39.
2. בקומת מרתף 2-: סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל עבור שני פירים למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות תקשורת, תוספת צינור ניקוז צמוד לחניה מס' 22.
3. בקומת מרתף 1-: שינוי ממועדון דיירים משותף, לשטח נלווה לדירה מס' 2, סגירת חלל עבור חדר עגלות משותף, ביטול מחסן והקמת שני פירים למערכות טכניות, שינוי 4 חניות לאופנועים במקום לאופניים.
4. בקומת הקרקע: פיצול דירה לשתי יח"ד נפרדות, שלאחת מהן שטח נלווה במרתף, שינוי מיקום שירותים בחלל המסחר, הזזת חדר מדרגות מרכזי ומשני, תוספת ממ"ד ליח"ד החדשה בקומת הקרקע, הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע ותוספת ג'קוזי לכל אחת מהן, שינוי מיקום בלוני גז והכנסתם לנישה בנויה צמודה למסחר.
5. בקומות 1-3: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה
6. בקומה 4: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה ביטול מדרגות עלייה למפלס העליון וסגירת הפתח, תוספת פרגולה מבטון מעל המרפסות קדמיות ואחוריות.
7. בקומת חדרי יציאה לגג: הפיכת חדרי יציאה לגג לשתי יח"ד עצמאיות מנותקות מהדירות שמתחת, ביטול מדרגות חיבור בן המפלסים וסגירת הפתח, הגדלת תכסית הקומה מ-50% ל-65%, תוספת





ממ"דים לדירות כולל מסתורי כביסה בקו בניין צידי, שינוי מיקום ג'קוזי, הריסת פרגולה והקמת מחדש בהמשך להרחבת הבנייה.

8. בקומת גג טכני: שינוי קונטור הקומה בשל הרחבת קומת חדרי יציאה לגג, מעבי מזגנים, מתקנים סולאריים.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת בעלי מלאכה 7, בעל 20 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 14

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

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בשלב שלד הבניין, עבור הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת בעלי מלאכה 7 (חלקה מס' 25), הכוללים:
- בכל הקומות: הגדלת המרפסות האחוריות ושינויים בחזיתות
1. קומת מרתף 3:- סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל עבור פיר למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות תקשורת, תוספת צינור ניקוז צמוד לחניה מס' 39.
 2. בקומת מרתף 2:- סגירת חלל במרתף עבור חדר עגלות משותף, שינויים פנימיים מינוריים, סגירת חלל עבור שני פירים למערכות טכניות (צמוד למעלית), תוספת פיר אוויר צח בתוך המחסן, תוספת ארונות תקשורת, תוספת צינור ניקוז צמוד לחניה מס' 22.
 3. בקומת מרתף 1:- שינוי ממועדון דיירים משותף, לשטח נלווה לדירה מס' 2, סגירת חלל עבור חדר עגלות משותף, ביטול מחסן והקמת שני פירים למערכות טכניות, שינוי 4 חניות לאופנועים במקום לאופניים.
 4. בקומת הקרקע: פיצול דירה לשתי יח"ד נפרדות, שלאחת מהן שטח נלווה במרתף, שינוי מיקום שירותים בחלל המסחר, הזזת חדר מדרגות מרכזי ומשני, תוספת ממ"ד ליח"ד החדשה בקומת הקרקע, הצמדת חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע ותוספת ג'קוזי לכל אחת מהן, שינוי מיקום בלוני גז והכנסתם לנישה בנויה צמודה למסחר.
 5. בקומות 1-3: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה
 6. בקומה 4: תוספת מסתורי כביסה במרווח צדדי באזור חדרי הממ"ד, שינויים פנימיים בדירות, ביטול פירים בחזית דרומית צמוד לממ"ד ותכנון מסתורי כביסה ביטול מדרגות עלייה למפלס העליון וסגירת הפתח, תוספת פרגולה מבטון מעל המרפסות קדמיות ואחוריות.
 7. בקומת חדרי יציאה לגג: הפיכת חדרי יציאה לגג לשתי יח"ד עצמאיות מנותקות מהדירות שמתחת, ביטול מדרגות חיבור בן המפלסים וסגירת הפתח, הגדלת תכסית הקומה מ-50% ל-65%, תוספת ממ"דים לדירות כולל מסתורי כביסה בקו בניין צידי, שינוי מיקום ג'קוזי, הריסת פרגולה והקמת מחדש בהמשך להרחבת הבנייה.
 8. בקומת גג טכני: שינוי קונטור הקומה בשל הרחבת קומת חדרי יציאה לגג, מעבי מזגנים, מתקנים סולאריים.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת בעלי מלאכה 7, בעל 20 יח"ד.



כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - סך הכל תוספת של 3 יח"ד
2. ניווד שטחים לטובת הגדלת בניה על הגג עד 65%.
3. איחוד חדרי יציאה על הגג ליחידות עצמאיות.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
5. הגבהת גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.
6. הקטנת הנסיגות בקומת הגג העליון

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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת מרכז בעלי המלאכה 7.

תנאים בהיתר

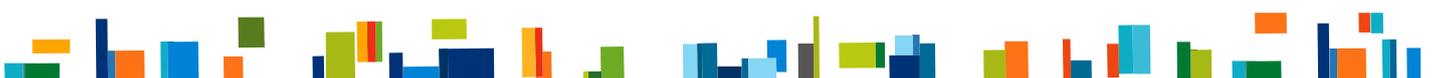
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	רישום זיקת מעבר עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מרכז בעלי המלאכה 7.



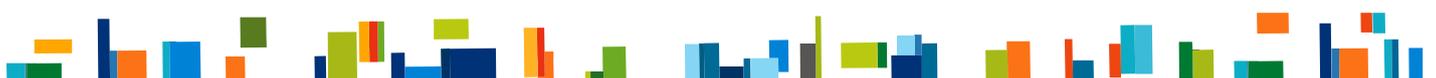
#	תנאי
5	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

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

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 101

6212/430	גוש/חלקה	24-0860	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0197-101	תיק בניין
624.00	שטח	22-00690	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מ.ס אינטרסטי נורדאו 101 בע"מ
שטמפפר 9, נתניה 4240216

עורך הבקשה

דן קוניאק
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 21 יח"ד, הכוללים:

-הקמת 2 קומות מרתף חדשות לצורך הסדרת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בן 2 מפלסים בעומק של 7.21 מ' עבור 10 מקומות חניה עם גישה באמצעות גרעין מדרגות חדש בהמשך לגרעין המדרגות הכללי הקיים.

בקומת מרתף 1-: שימוש חורג כלפי היתר ממרתף למשרד לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של כ-66 מ"ר, עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים וגישה חיצונית נוספת, קיימת באמצעות גרם מדרגות ירידה במרווח צדדי מזרחי, הסדרת מאגר מים וחדר משאבות והוספת מרחב מוגן עבור המשרד המבוקש.

- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת חדר אשפה, הרחבת לובי כניסה ודירה דרומית מערבית. הוספת ממ"ד לכל דירה קיימת וסגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד ועורף.

- בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית עורפית.

- בקומה ד' חלקית קיימת: השלמת קומה בקונטור הקומות שמתחת, הוספת 2 יח"ד חדשות בתוספת ממ"ד לכל דירה, הרחבת דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, מרפסות פתוחות וסגורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.

הקמת קומה ה' בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות פתוחות וסגורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.

- בקומת גג חלקית חדשה (קומה ו'): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה ממתכת, יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית עורפית.

- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם בריכת שחייה לא מקורה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי, מערכות סולאריות מעבי מזגנים וגנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.



- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת בלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית נישות למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, 12 מקומות חניה לאופניים ומקום חניה לאופנוע.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית. המכיל 29 יח"ד (21 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות).

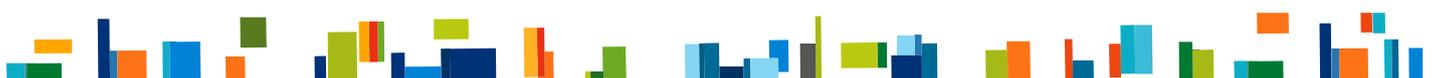
החלטה: החלטה מספר: 15

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

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 21 יח"ד, הכוללים:

1. הקמת 2 קומות מרתף חדשות לצורך הסדרת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בן 2 מפלסים בעומק של 7.21 מ' עבור 10 מקומות חניה עם גישה באמצעות גרעין מדרגות חדש בהמשך לגרעין המדרגות הכללי הקיים.
2. בקומת מרתף 1:- שימוש חורג כלפי היתר ממרתף למשרד לבעלי מקצוע חופשיים בשטח של כ-66 מ"ר, עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים וגישה חיצונית נוספת, קיימת באמצעות גרם מדרגות ירידה במרווח צדדי מזרחי, הסדרת מאגר מים וחדר משאבות והוספת מרחב מוגן עבור המשרד המבוקש.
3. בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת חדר אשפה, הרחבת לובי כניסה ודירה דרומית מערבית. הוספת ממ"ד לכל דירה קיימת וסגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד ועורף.
4. בקומות הקיימות א'-ג'(בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית עורפית.
5. בקומה ד' חלקית הקיימת: השלמת קומה בקונטור הקומות שמתחת, הוספת 2 יח"ד חדשות בתוספת ממ"ד לכל דירה, הרחבת דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, מרפסות פתוחות וסגורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
6. הקמת קומה ה' בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות פתוחות וסגורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
7. בקומת גג חלקית חדשה (קומה ו'): יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה ממתכת, יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית עורפית.
8. על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם בריכת שחייה לא מקורה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי, מערכות סולאריות מעבי מזגנים וגנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
9. בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
10. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת בלוני גז בצמוד לגדר צדדית מזרחית נישות למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית, 12 מקומות חניה לאופניים ומקום חניה לאופנוע.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית. המכיל 29 יח"ד (21 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות).



כולל:

שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 65.9 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של לצמיתות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

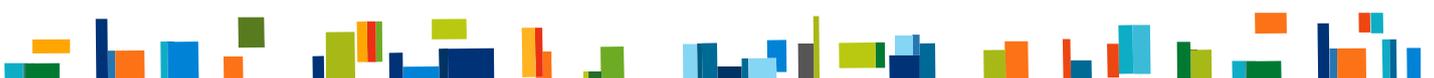
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,013.00 ₪.
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	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	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
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	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.חניית הנכים שאושרו



#	תנאי
	כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות בן גוריון 63

6954/100	גוש/חלקה	25-0650	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0204-063	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת קל בט
ויקטור הוגו 16, תל אביב - יפו 6809261

עורך הבקשה

דב אלון
הירקון 319, תל אביב - יפו 63504

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 18-0895 שניתן בתאריך 05/02/2019 לחיזוק בניין מגורים קיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל 9 יח"ד, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצד מזרח. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 05/02/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 05/02/2022. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0356 מתאריך 05/02/2022 עד 05/02/2025.

התקבל מכתב מטעם בעלי ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור כך שהיזם נקלע לקשיים כלכליים. במהלך התקופה התחלפו 5 קבלנים. כאשר היזם עמד בפני פשיטת רגל, הופסקה הבנייה. בעלי הדירות התארגנו בכוחות עצמם וגייסו כספים לצורך השלמת הפרויקט, וכך שכרו קבלן חדש אשר החל עבודתו בספטמבר 2023.

בנוסף עוד עולה במכתבם, עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל באוקטובר 2023, נאלצו להתמודד עם עיכובים נוספים עקב מחסור בפועלים וחוסר זמינות של גורמי מקצוע רבים אשר גויסו למילואים. הבנייה נעצרה שוב למשך כחצי שנה עד אשר גויס כסף נוסף אשר אפשר את המשך הבניה על אף המלחמה. לאחר התחלת הבנייה התגלו ליקויי בניה חמורים ביותר וליקויים בטיחותיים רבים כתוצאה מרשלנות של היזם הקודם.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בדצמבר 2013, 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



להיתר 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, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 16/04/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

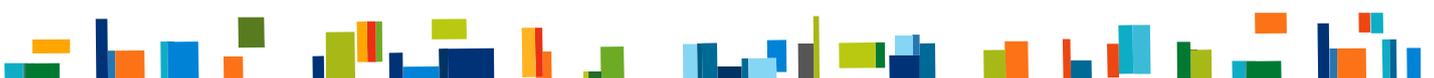
החלטה: החלטה מספר: 16

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

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 05/02/2024. לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 16/04/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
החלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קויפמן יחזקאל 2, שנקר אריה 1

7003/14	גוש/חלקה	22-1156	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	19/07/2022	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3489-002	תיק בניין
3,614.00	שטח	20-02003	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דבורה איב אבוחצירא
ירמיהו הנביא 28, תל אביב - יפו 6259414

עורך הבקשה

אסף נסים סלמון
מחנה יוסף 5, תל אביב - יפו 65153

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסעדה, שימוש מבוקש: מלון קפסולות, שימוש חורג בקומה מספר: 4, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 609.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממסעדה לשימוש של מלון קפסולות לתקופה של 10 שנים הכולל:

- א. תוספת של קומת גלריה לטובת קפסולות נוספות
- ב. הקלה לניוד זכויות בשטח של כ- 32 מ"ר השייכים למבקשים אשר נהרסו במפלס 3 ונויידו לטובת הקמת הגלריה

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 הוולחוף



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אישור בקשה זו אינו כולל את השטחים המסומנים להריסה ו/או אי הגעה אליהם

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.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בזמן בנייה בבניין רב קומות בן 4 קומות מסחריות מעל קומה תחתונה ו-13 קומות של משרדים הכוללים במפלס 19.50 (קומה 4) שימוש חורג מתכנית ממסעדה לשימוש של מלון קפסולות לתקופה של 10 שנים מהסיבות הבאות:
 - א. מבוקש להוסיף מפלס קומת גלריה המהווה תוספת שטח עיקרי, לפי מדידה גרפית כ-260 מ"ר וללא כל הוכחה שנתרו שטחים לכך.
 - ב. הבקשה הוגשה במסלול ללא תוספת שטח ותיק המידע יצא בהתאם.
 - ג. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן:
 - 1) הוגשה תכנית שאינה קריאה גרפית, התכנית בשחור לבן ואינה כוללת צבעים רלוונטיים. לא ניתן להבחין בין בנייה קיימת, הריסה ובנייה מבוקשת.
 - 2) לפי מדידה גרפית: בחתך ב-ב מבוקש מפלס תחתון בגובה של כ-2.25 מ' ומפלס עליון בגובה של כ-2.37 מ'.
 - 3) בניגוד לתקנות התכנון והבניה, גובה מינימלי לשימוש עיקרי 2.50 מ'.
 - ד. לא ניתן להבין כיצד השימוש המבוקש מופרד משאר השימושים בהתאם למצוין באישור משרד התיירות.
 - ה. הקפסולות המבוקשות לא מוספרו.
 - ו. לא בוצע תיאום מול היחידה האסטרטגית כמצוין בתיק המידע.
2. לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה לשימוש חורג הינה לתכנית ולכן מוגבלת בזמן. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות לשימוש במטרה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.



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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבונטין 18, סמטת האור 1

7445/1	גוש/חלקה	24-0841	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0045-018	תיק בניין
618.00	שטח	23-01167	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קמע איגוד מקרקעין בע"מ
לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207

עורך הבקשה

לילך הראל
חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651

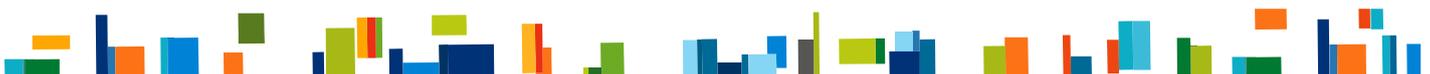
מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, הכוללים:
1. הוספת קומת מרתף: עבור 2 שטחים נלווים ליחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח יחידות הדיור מקלט חדר משאבות, מאגר מים ו-6 מחסנים דירתיים.
 2. בכל הקומות: תוספת מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות הקיים.
 3. בקומת הקרקע: שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות ב-2 יחידות הדיור בקומה.
 4. בקומות ראשונה ושניה: שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות ב-2 יחידות הדיור בקומה.
 5. על הגג העליון: תוספת בריכה, שינוי פנים בחדר הכביסה על הגג ושינוי ייעודו לשטח נלווה ליחידת הדיור בקומה שניה, הסדרת 2 שטחי גג פרטיים ליחידות הדיור בקומה 2 עם גישה במדרגות פרטיות משטח כל דירה, הסדרת 4 פאנלים סולאריים, ו-6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 6. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, הסדרת נישות לגז ואשפה בצמוד לגדר צדדית מזרחית ונישה לגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, הצמדת 2 חצרות פרטיות ליחידות הדיור בקומת הקרקע הסדרת מקום חניה לנכה במרווח הקדמי לסמטת האור.
סה"כ לאחר השינוי ללא שינוי במספר הקומות מעל הקרקע ובמספר יחידות הדיור.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-008 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, סה"כ לאחר השינוי ללא שינוי במספר הקומות מעל הקרקע ובמספר יחידות הדיור.
כולל ההקלות הבאות:
 - הגדלת תכסית קומת המרתף מעבר לקונטור הבניין



- ניווד שטחי שירות מקומת מרתף 2-
- הרחבת שימושים בקרקע עבור מגורים בהתאם לקיים תחת מסחר כנדרש בתכנית ואי דרישת זיקת הנאה כתוצאה מכך

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות

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

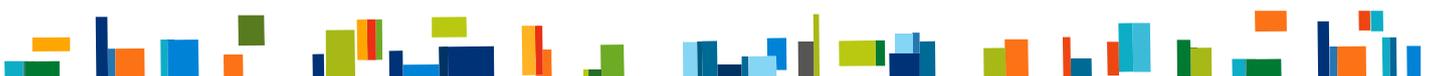
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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.
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 14,688.00.
9	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.
10	מפרט שימור עצים בוגרים מ 27.4.23 של"גונן עצים וסביבה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני



#	תנאי
	בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

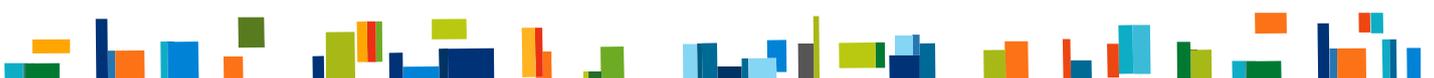
#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 12

80046/6	גוש/חלקה	24-0627	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	05/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0074-012	תיק בניין
601.00	שטח	23-01486	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום באנגל 12 בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

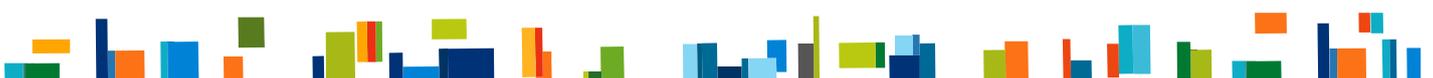
עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים ותוספת, בבניין קיים הבנוי בשני אגפים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, הכוללים:

- בכל הבניין: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, תוספת 2 פירי מעליות, אחד בכל אחד מ-2 גרעיני המדרגות הקיימים, עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות.
- הגדלת תוואי ושטח מרתף קיים וחפירה להעמקתו עבור מתקן חניה אוטומטי ב-4 מפלסים עד לעומק 14.40-מ', עבור 18 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור דירות הקיימות) מהם 1 מקום לרכב נכה, הכולל פלטת סיבוב מכוניות במפלס -4, ובנוסף: במפלס -1: מאגר מים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר ריכוז מונים ו-4 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע ו-2 קומות טיפוסיות קיימות: שינויים פנים ושינויים בחזיתות הצד והחזית האחורית כולל תוספת שטח עבור 3 מגדלי ממ"דים ל-3 יח"ד קיימות בכל קומה. כל יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- הריסת הבנייה הקיימת על הגג והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות מלמטה: עבור 3 יח"ד (2 יח"ד חדשות בתוספת ליח"ד הקיימת בהיתר) עם ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה לכל יח"ד. גישה לקומה בגרעין המדרגות של האגף האחורי הקיים.
- הקמת קומה 5 חדשה עבור 3 דירות חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה. גישה לקומה בגרעין המדרגות של האגף האחורי הקיים. וממ"ד בחלל התחתון של יחידת דופלקס בקומה 6 (קומת הגג החלקית) מעל עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח הדירה בקומה 6.
- הקמת קומה 6 גג חלקית חדשה בנסיגה של כ-3.55 מ' מהחזית לרחוב עבור המפלס העליון של דירת דופלקס עם בריכה בשטח מרפסת הגג הצמודה.
- על הגג העליון: ג'קוזי בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדופלקס בקומה 6 ו-5 עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה. 14 מערכת סולארית ו-16 מעבי מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.



8. **בתחום המגרש:** פיתוח שטח החצר לרבות תוספת גזזטרה ליח"ד בחזית האחורית. הסדרת נישות לאשפה, גז ומים בצמוד לגבולות מגרש צדדי מערבי ואחורי, מעלית לירידה למרתפי החניה בקצה האחורי של מרווח הצד המזרחי עם כניסה במיסעה במרווח הצד המזרחי מרחוב אנגל סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 16 יח"ד : 10 דירות קיימות ו-6 דירות חדשות.

החלטה: החלטה מספר: 19

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

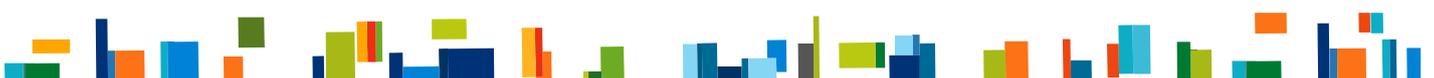
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים הבנוי בשני אגפים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 16 יח"ד : 10 דירות קיימות ו-6 דירות חדשות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין ומקווי הבניין, עד גבול המגרש ובעומק של עד 15 מ'
 - פטור ממסתורי כביסה
 - איחוד חדרי יציאה לגג ליחידה עצמאית אחת והצמדתה לדירה אחת.
 - הקלה להגבהת קומת מרתף עליונה מ 2.2 מ' המותרים כנקבע בתכנית התקפה ל- 14 מ' לטובת מתקן חניה.
 - העברת זכויות שלא נוצלו בקומות, בין הקומות ולחדר יציאה לגג, בתכנית של עד 50% משטח קומה טיפוסית.
 - ביטול כל הנסיגות במפלס חדר יציאה לגג בבניין לשימור בעקבות דרישות מחלקת שימור.
 - תחנת מעלית בח. יציאה לגג, פתיחת דלת למעלית במפלס זה.
 - הקלה לבריכת שחייה בקומת הגג ולג'קוזי בגג העליון, לרבות הצמדת הגג העליון לדירה בקומת הגג.
 - הקלה בגובה חדר היציאה לגג מעבר ל 2.5 מ' המותרים, והגבהת סך הגובה ל- 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
 - הבלטת גזזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן הרווח המותר.
 - בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' ועד לגובה של 1.8 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר בחלקים שבהם ארונות טכניים כגון נישת גז.
- כולל תמריצי תמ"א 38 לסוגיית ההשבחה בלבד.

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות, וכד')

2. לדחות את ההתנגדויות שכן ההקלה המבוקשת מקווי בניין צדדיים אינה רלוונטית שכן הבניה בקונטור המבנה הקיים ולא מבוקשת החרגה מעבר



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

תנאים למתן היתר

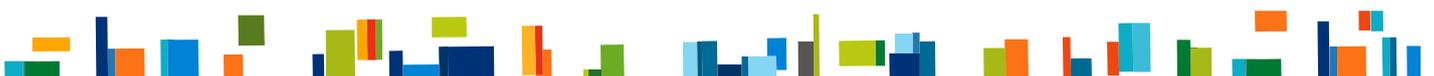
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,055.00 ₪.
8	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.
9	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.
10	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17301 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
	העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 2,8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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.
7	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.
8	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
12	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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 23

6910/36	גוש/חלקה	24-1152	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0088-023	תיק בניין
707.00	שטח	23-00771	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליעזר יהל
חגי 11, רמת גן 5224633

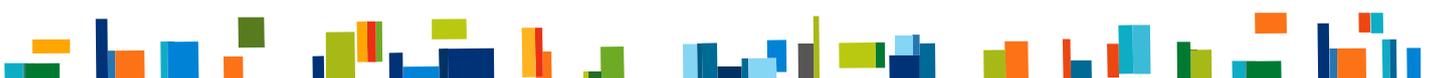
עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספת, בפנסיון קיים לשימור מכח תכנית לב העיר, הכוללים:

- 1. בקומת המרתף:** אישור בדיעבד לשינויים פנימיים שנעשו לאורך השנים בחללי המרתף הקיימים בהיתר, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות קיימת עבור הסדרת מקלט וכניסה למקלט מגרעין המדרגות הכללי של הבניין וכן הסדרת חלל למערכות טכניות עם גישה מפיר המעלית אשר נוסף.
 - 2. בקומת הקרקע:** שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 6 יחידות דיור בקומה, בהן 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (2 בחזית הקדמית ו-1 בחזית האחורית), תוספת פיר מעלית בתוואי הקומה כולל מבואה מולו למערכות טכניות.
 - 3. ב-2 קומות טיפוסיות:** שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 8 יחידות דיור בקומה, בהן 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (2 בחזית הקדמית ו-1 בחזית האחורית), תוספת פיר מעלית בתוואי הקומה כולל מבואה מולו למערכות טכניות, בקומה ב' תוספת גרעין מדרגות פנימי לעליה חדשה לקומה ג'.
 - 4. בקומה ג' (קומת הגג הקיימת):** הריסת הבניה הקיימת ובניה להסדרת קומה חדשה בנסיגה של כ-8.50 מ' מתוואי הקומות מטה, עבור 4 יח"ד כל יח"ד עם ממ"ד. ל-2 יח"ד מרפסת גג בחזית הקדמית. גישה בגרעין המדרגות החדש מקומה ב' ובמעלית.
 - 5. הקמת קומה ד' החדשה:** בהיקף בתוואי קומה ג' החלקית מתחת בנסיגה של כ-5.24 מ' עבורי יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית.
 - 6. על הגג העליון:** 5 פאנלים סולאריים ו-27 מעבי מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעות.
 - 7. בתחום המגרש:** פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות הקיימות משני צדדי הבניין עבור הדירות הקיימות בקומת המרתף העליונה, הסדרת פילר חשמל, נישא לאשפה ולמעבי מזגנים בצמוד לקבול מגרש צדדי צפוני והסדרת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור סה"כ 27 יח"ד.



החלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בפנסיון קיים לשימור מכח תכנית לב העיר. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור סה"כ 27 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר מ פנסיון לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
8	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,021.60 ₪.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת



#	תנאי
	עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	אשפה -בשלב הביצוע יש להסדיר את הנפחים וצבעם מול מאיר ראובן לפני הרכישה.
6	השלמת 33 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
10	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.**



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 12

6914/58	גוש/חלקה	24-0959	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	08/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0112-012	תיק בניין
548.00	שטח	23-01021	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראמיש השקעות בע"מ
תובל 32, רמת גן 5252243

עורך הבקשה

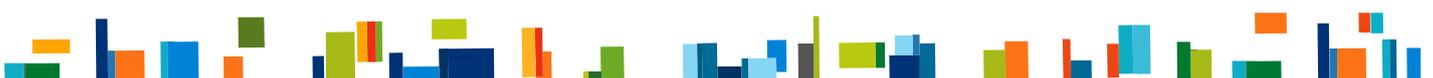
אורי מיליק
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית (קומת קרקע מסחרית) מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 דירות הכולל:
1. בקומות המרתף: 18 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), 2 מקומות חניה לאופנועים. בנוסף, בקומת מרתף 2: 4 מחסנים דירתיים, חדר אופנים, חדר משאבות ומאגר מים, בקומת מרתף 1: 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 6 מחסנים דירתיים במרתפים) וממ"מ עבור המסחר.
 2. בקומת הקרקע: חלל מסחר קדמי עם גישה חזיתית ובו תא שירותים, ומפלס פנימי נוסף עם עליה במדרגות משטח המסחר, דירת גן עורפית ובה ממ"ד, מסור כביסה וחצר צמודה במרווח האחורי ומרווחי הצד, כניסת דיירים ללובי מעלית ומדרגות, נישת גז וחדר אשפה.
 3. בקומות 1, 2: 3 דירות בקומה, כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 4. בקומות 3, 4, 5: 2 דירות בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמי ו-1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית האחורית. בקומה 5 מקורות רק מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
 5. בקומה 6 חלקית: דירת פנטהאוז עם ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ובריכה במרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 6. בגג העליון: ג'קוזי בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 6, שטח גג טכני משותף עם 12 קולטי שמש, 14 מעבי מזגנים ומקום לגנרטור. גישה למפלס הגג במדרגות הכלליות של הבניין.
 7. בחצר: כניסת ברמפה לטובת חניון תת קרקעי במרווח הצד המזרחי עם כניסה מרחוב גאולה, שביל כניסה רגלית, פילר רשת ופירי כניסת ויציאת אויר מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

החלטה: החלטה מספר: 21

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



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית (קומת קרקע מסחרית) מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 דירות

כולל ההקלה הבאה: הקמת בריכת שחיה בגג התחתון

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - תוספת 3 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 14 יחידות דיור סך הכל
 - תוספת זכויות של עד 599.275 מ"ר מכח תמ"א 38
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן נבדק ונמצא כי המבוקש תואם את הוראות התוכניות החלות. ייעוד מסחרי קיים על המגרש מימי התכנית החלה, בריכת שחיה אינה מהווה מטריד מעבר לקיים ברחוב העירוני. יתר הטענות הינן קנייניות, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים וזנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

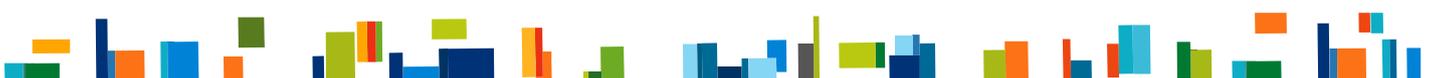
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד



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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

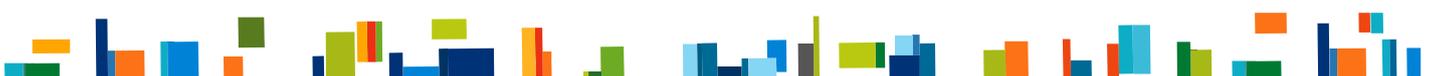
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור רשות הכבאות

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 16

6213/479	גוש/חלקה	24-1252	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	10/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0478-016	תיק בניין
702.00	שטח	22-00543	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777863

עורך הבקשה

שחף זית
חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

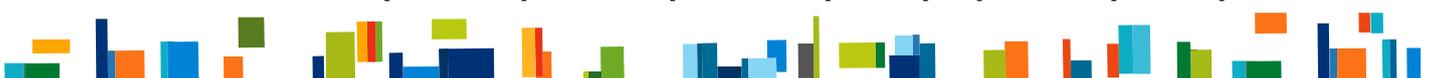
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 33 יחידות דיור. הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 34 מקומות חנייה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חנייה לרכב נכים, 3 מקומות חנייה לאופנועים. ובנוסף: בקומת מרתף 3:- 8 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות, בקומת מרתף 2:- 6 מחסנים דירתיים וחדר חשמל, ובקומת מרתף 1:- 9 מחסנים דירתיים, חדר מונים וחלל למערכות טכניות (סה"כ 23 מחסנים דירתיים).
- בקומת הקרקע: מבואת כניסה גרעין מדרגות, 2 מעליות, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים, 3 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר מוצמדת במרווחי הצד והאחורי.
- בקומות 2,3,4,5,6,7: 4 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה פתוחה ומקורה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 7 מקורות המרפסות בפרגולה בניה.
- בקומה 8 (קומת הגג החלקית): 2 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית במצללה לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.
- במפלס הגג העליון: גנרטור, 26 מערכות סולאריות ו-33 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
- בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב פנקס, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור, חניית אופניים במרווח הקדמי, גמל מים בדופן מגרש צדדית מערבית, הזת ארון בזק בדופן המגרש הקדמית לרחוב פנקס.

החלטה: החלטה מספר: 22

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 33 יחידות דיור.



2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38

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

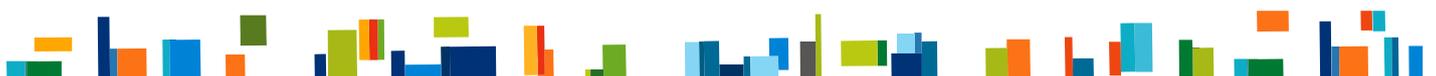
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מדצמבר 2022 של אדמה יעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 54,478.60 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



#	תנאי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

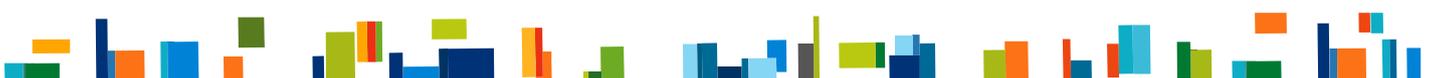
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורוכוב 28, בורוכוב 28א

7436/2	גוש/חלקה	24-0908	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0075-028	תיק בניין
144.00	שטח	23-01365	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסף רפפורט
פינסקר 56, תל אביב - יפו 6356811

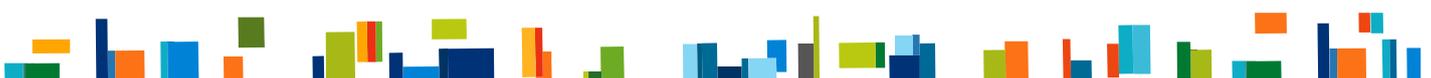
עורך הבקשה

ארנון ניר
ת.ד. 434, רשפון 46915

מהות הבקשה

שינויים ותוספות למבנה קיים למגורים, המוגדר כמבנה לשימור ג', בסגנון בינלאומי, כמפורט:

- לכל גובה הבניין (למעט קומת גג חלקית) הקמת מעלית חיצונית בצמוד לבניין כלפי המרווח הצדדי המערבי, הקמת מגדל ממ"דים (וקירות יורדים בקומת הקרקע) בחלק העורפי של הבניין סגירת מרפסות עורפיות בסגירה כלה.
- חפירת קומת מרתף, שחלקו חורג מקונטור הבניין לשימור, בחלק העורפי של המגרש, עבור מועדון כושר דיירים (כולל חדר רחצה), חדר משאבות, מאגר מים, חצר אנגלית.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלקות שטח הקומה לרבות תוספת לובי כניסה לבניין, הרחבת הקומה כלפי עורף המגרש והסדרת יח"ד אחת תלת מפלסית אחת מפלס אמצעי). שימוש חורג כלפי היתר בחלק העורפי של הבניין מחדר הסקה ומחסנים למגורים.
- קומה ראשונה - שינויים פנימיים בשטח הקומה, הסדרת מפלס עליון של הדירה בקומת הקרקע, עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומה שנייה ושלישית - שינויים פנימיים בשטח הקומה - הסדרת יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומה רביעית (חדשה) - הקמת קומה בקונטור הקומות מתחתיה עבור יח"ד דו מפלסית (מפלס תחתון) עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומת גג חלקית - מפלס עליון של הדירה הדו מפלסית בקומה רביעית עם מרפסות גג בחלק הקדמי של הבניין ובחלקו העורפי.
- על הגג העליון - מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות - מערכת סולארית וגנרטור, ג'קוזי.
- בשטח החצר - בניית גדר חדשה בגבול המרווח המערבי, הריסת נישה לבלוני גז ובניית נישת אשפה ונישת גז, פירים טכניים, גיבון ופיתוח שטח.



לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 23

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

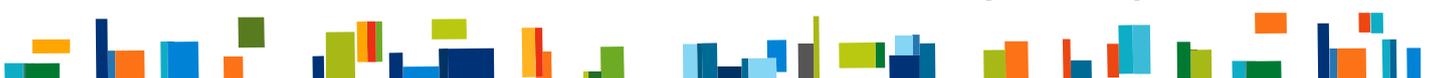
1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות למבנה קיים למגורים, המוגדר כמבנה לשימור ג', בסגנון בינלאומי, כמפורט:

- לכל גובה הבניין (למעט קומת גג חלקית) הקמת מעלית חיצונית בצמוד לבניין כלפי המרווח הצדדי המערבי, הקמת מגדל ממ"דים (וקירות יורדים בקומת הקרקע) בחלק העורפי של הבניין סגירת מרפסות עורפיות בסגירה קלה.
- חפירת קומת מרתף, שחלקו חורג מקונטור הבניין לשימור, בחלק העורפי של המגרש, עבור מועדון כושר דיירים (כולל חדר רחצה), חדר משאבות, מאגר מים, חצר אנגלית.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלקות שטח הקומה לרבות תוספת לובי כניסה לבניין, הרחבת הקומה כלפי עורף המגרש והסדרת יח"ד אחת תלת מפלסית אחת מפלס אמצעי). שימוש חורג כלפי היתר בחלק העורפי של הבניין מחדר הסקה ומחסנים למגורים.
- קומה ראשונה - שינויים פנימיים בשטח הקומה, הסדרת מפלס עליון של הדירה בקומת הקרקע, עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומה שנייה ושלישית - שינויים פנימיים בשטח הקומה - הסדרת יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומה רביעית (חדשה) - הקמת קומה בקונטור הקומות מתחתיה עבור יח"ד דו מפלסית (מפלס תחתון) עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- קומת גג חלקית - מפלס עליון של הדירה הדו מפלסית בקומה רביעית עם מרפסות גג בחלק הקדמי של הבניין ובחלקו העורפי.
- על הגג העליון - מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות - מערכת סולארית וגנרטור, ג'קוזי.
- בשטח החצר - בניית גדר חדשה בגבול המרווח המערבי, הריסת נישא לבלוני גז ובניית נישא אשפה ונישת גז, פירים טכניים, גיבון ופיתוח שטח.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג בקומת הקרקע מחדר הסקה ואחסנה לטובת מגורים.
2. ניווד זכויות בניה בין הקומות
3. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
4. הגבהת גובה בנייה על הגג נטו
5. אי נסיגות בקומת הגג צדדי ואחורי
6. מעלית בקומת הגג
7. הגדלת תכסית קומת הגג עד 65% באישור מחלקת השימור
8. בנייה בהמשך לקיר המשותף לטובת ממ"ד בקו בניין 0
9. הקטנת קווי בניין לטובת ממ"ד, 3 מ' אחורי ו- 2 מ' צידי
10. הגדלת תכסית קומת המרתף מעבר לקונטור הבניין לשימור, לטובת חללים טכניים ושמירה על סך שטח הקונטור
11. הגבהת גובה קומת המרתף מעבר ל 2.2 מ'



12. הגבהת גדר צד מעבר ל 1.5 מ' לטובת מערכות
13. שימוש חורג בקומת הקרקע מחדר הסקה ואחסנה לטובת מגורים.

2. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך הפטור מהיטל השבחה ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח התמ"א.

3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גובה חלונות, מעקות, גדרות, מרפסות וכו'.

4. לאשור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

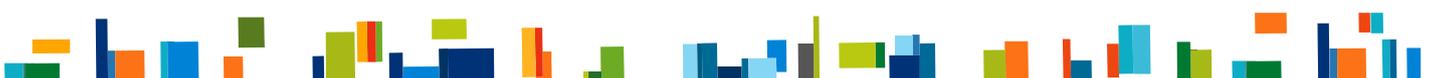
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 518 מ ² .
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

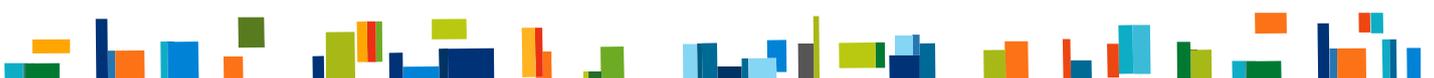
#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום -31/08/2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות 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. מעדון כושר/דיירים יירשם כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-09/08/2023 שמספרו 202301365 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 2, שדרות שאול המלך 31

6111/773	גוש/חלקה	24-0439	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	26/03/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0472-002	תיק בניין
3,910.00	שטח	23-02377	בקשת מידע

מבקש הבקשה
שמעון אבודרהם
ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501

עורך הבקשה
יוסף סיון
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

שימוש חורג ממשרדים למסחר בקומת כניסה עליונה וחלק מקומת כניסה התחתונה (המרתף העליון הפונה לרחוב ויצמן), בשטח של 1370 מ"ר, לתקופה של 10 שנים.

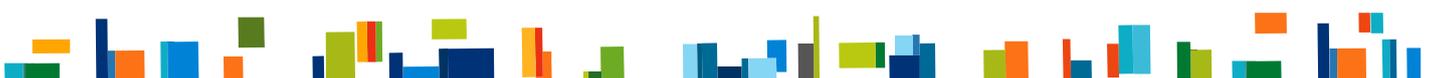
ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לאשר שימוש חורג מתכנית משימוש משרדים למסחר בחלק מקומת הכניסה עליונה וחלק מקומת כניסה התחתונה (מרתף עליון הפונה לרחוב ויצמן) לתקופה של 10 שנים.

כולל ההקלה הבאה:
שימוש חורג ממשרדים למסחר לתקופה של 10 שנים.

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

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



#	תנאי
6	אישור של מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה.
7	הצגת אישור של משרד הבריאות.
8	תיאום מול אדריכל העיר.
9	אישור הריסת בנייה שאינה בהיתר ככל שקיימת.

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	רשות הכבאות
2	נגישות - אישור של מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה או שימוש אחר שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	בכפוף לחוות דעת של מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה של גיא מזן מתאריך: 12.10.2021

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אהרונסון 25

6916/22	גוש/חלקה	24-1167	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0114-025	תיק בניין
295.00	שטח	23-01702	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאיר גפני
חנה רובינא 13, הרצליה 4650446

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת אהרונסון 27 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת אהרונסון 27 (להלן חלקה 21), אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 25-0039.

הבניין החדש כמפורט:

- האזורים המשותפים לכל גובה הבניין (עבור שני המגרשים): מרתף חנייה, גרעין מדרגות, מעלית, מבואות קומתיות, חללים טכניים וחדרי שירות לתפעול שני הבניינים.
- קומת מרתף: מרתף חנייה עבור 21 מקומות חנייה (לשני המגרשים יחד) באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגר מים, חדר משאבות ומהלך מדרגות מגשר בן ק.קרקע לק.מרתף במרווח הצידי מערבי.
- קומת קרקע(1): לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, חדר שירות, חדר אופניים ופירים טכניים. בחלק העורפי של הבניין - יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר חיצונית מוצמדת.
- קומות טיפוסיות 2-5: חדר מדרגות, מעלית, מבואה קומתית ופירים טכניים.
- 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת מהדירות.
- קומת גג חלקית: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית עם פרגולה בנויה מעליהן.
- גג העליון: גישה באמצעות חדר המדרגות המשותף עם קירוי, גג פתוח ו-1 יח' מעבה מיזוג.
- בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף (כולל שביל גישה לכניסה), גיבון ונטיעות, חניית אופנועים, במרווח הצידי מערבי פילר חשמל, גמל מים, פיר שחרור עשן מהמרתף ומהלך מדרגות מגשר לחנייה בקומת המרתף, בחלק הדרומי מערבי באזור הקומה המפולשת מעלית רכב אוטומטי וספסלים.

החלטה: החלטה מספר: 25

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



הגשה מקוונת: 23917 בקשת רישוי: 24-1167
עמ' 71

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אהרונסון 27

6916/21	גוש/חלקה	25-0039	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0114-027	תיק בניין
288.00	שטח	23-01722	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ג. בנין עדי עד בע"מ
הנגב 24, הוד השרון 4530535

עורך הבקשה

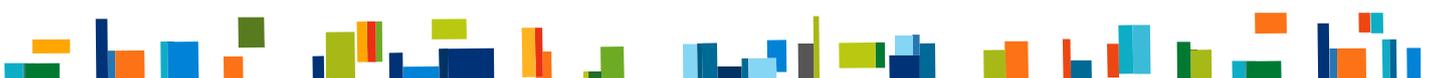
אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת אהרונסון 25, אשר לא נמצא עבורו היתר בתיק הבניין, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד.
הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל ממערב בכתובת אהרונסון 25 (להלן חלקה 22), אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 24-1167.

הבניין החדש כמפורט:

- האזורים המשותפים לכל גובה הבניין (עבור שני המגרשים): מרתף חנייה, גרעין מדרגות, מעלית, מבואות קומתיות, חללים טכניים וחדרי שירות לתפעול שני הבניינים.
- קומת מרתף: מרתף חנייה עבור 21 מקומות חנייה (לשני המגרשים יחד) באמצעות מתקן חנייה אוטומטי.
2. קומת קרקע (1): לובי כניסה (כניסה מהבניין הסמוך - אהרונסון 25), מעלית, חדר מדרגות, חדר שירות ופירים טכניים.
- בחלק העורפי של הבניין - יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר חיצונית מוצמדת.
3. קומות טיפוסיות 2-5: חדר מדרגות, מעלית, מבואה קומתית ופירים טכניים.
- 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת מהדירות.
4. קומת גג חלקית: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית עם פרגולה בנויה מעליהן.
5. גג העליון: גישה באמצעות חדר המדרגות המשותף עם קירוי, גג פתוח ו-1 יח' מעבה מיזוג.
6. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף (כולל שביל גישה לכניסה), גיבון ונטיעות, חניית אופניים, במרווח המזרחי צידי נישת ארון גז, במרווח הקידמי בסמוך לרחוב צובר גז.



ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0008 מתאריך 07/05/2025

לשוב ולדון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 46, נחלת בנימין 48, אחד העם 17

6920/89	גוש/חלקה	24-1104	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0003-048	תיק בניין
930.00	שטח	23-01295	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ
נעמי שמר 7, בת ים 5959254

עורך הבקשה

רון יואל פייגין
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 6 קומות הכוללים הגבהת פיר מעליות לגג העליון, לצורך הנגשת הבריכה וללא תוספת שטח ע"י הסדרת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון.

החלטה: החלטה מספר: 27

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין לשימור בן 6 קומות המשמש כבית מלון, הכוללים:
הגבהת פיר מעליות לגג העליון, לצורך הנגשת הבריכה וללא תוספת שטח ע"י הסדרת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון.

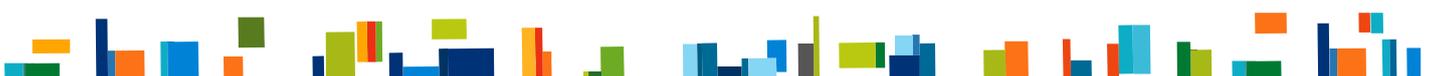
כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת פיר המעלית הקיים מגובה 26.00 המותר בתב"ע לגובה 28.95 סה"כ 2.95 מטר, על מנת לאפשר הנגשה לבריכת השחייה הממוקמת בגג המלון
- הסדרת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון

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

תנאים למתן היתר

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



תנאי	#
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4
אישור רשות הכבאות	5

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
יש לעמוד בהנחיות כל דין ובכפוף לחוות הדעת שאושרה על כל התנאים שלה	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 59

6941/70	גוש/חלקה	24-1465	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0056-059	תיק בניין
528.00	שטח	24-00530	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דודו טסה
נחמני 59, תל אביב - יפו 6777638

עורך הבקשה

זיו וקס
סנהדרין 23, הרצליה 4626723

מהות הבקשה

שינויים בבניין מגורים הכוללים שינויים בחלוקה הפנימית בדירות העורפיות והקמת מגדל ממ"דים ל - 3 יחידות דיור בחזית האחורית של המגרש, בקומות : קרקע, א' ו- ב' .

החלטה: החלטה מספר: 28

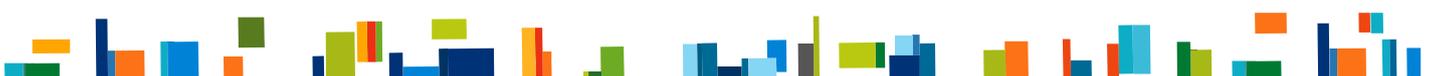
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור המשמש למגורים הכוללים שינויים בחלוקה הפנימית בדירות העורפיות והקמת מגדל ממ"דים ל - 3 יחידות דיור בחזית האחורית של המגרש, בקומות : קרקע, א' ו- ב' .

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 - בנושא מרחבים מוגנים
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 26/9/2024 של צ. שימשוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים של מחלקת שימור

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 62א

6133/918	גוש/חלקה	24-0107	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג		תיק בניין
2,078.00	שטח	22-03301	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה חדיף בנין והשקעות בע"מ
עליה ב 4, צפת 1322316.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

אילן פיבקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות וקומת גג חלקית, בניין A מזרחי ובניין B מערבי, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחריות לכיוון רחוב לה גוארדיה, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה כמפורט:

ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה הכוללים חנוית לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.

3. בניין A מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 30 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, יחידת מסחר אחת עם ממ"מ הפונה לרחוב לה גוארדיה, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.

קומות 1-2 :

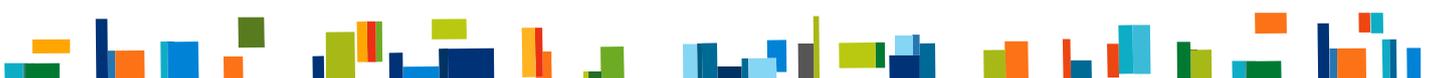
6 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד כל אחת, מרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומות 3-5 :

4 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומת הגג החלקית :

3 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.



על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי .

4. בניין B מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 24 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:

3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, יחידת מסחר אחת עם ממ"מ הפונה לרחוב לה גוארדיה, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.

קומות 1-2 :

5 יח"ד בכל קומה (סה"כ 10 יח"ד) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות הפונות לדירות בחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות .

קומות 3-5 :

3 יח"ד בכל קומה (סה"כ 9 יח"ד) המכילות ממ"ד לכל יח"ד, ומרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית. קומת הגג החלקית :

2 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.

על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי .

5.הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

על המגרש : זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 3.50 מ' לרחוב לה גוארדיה. רצועה מפולשת לכיוון רחוב לה גוארדיה עם גיבון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס' 24-0106 בכתובת הסמוכה יפתח 8 להריסת בניין מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38, הכוללת מרתף משותף עם החלקה הנדונה .

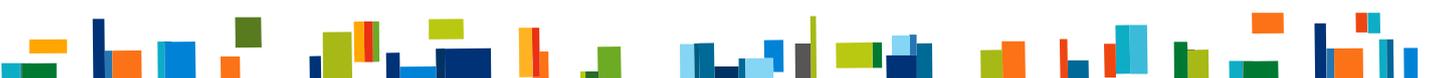
ההחלטה: החלטה מספר: 29

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים : בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב לה גוארדיה מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הדרומי מס' 919, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה למעבר ושהיית הציבור. מכח תמ"א 38 שינוי /3א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות :

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1 .
- תכנון מרתף משותף עם חלקה 919 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין המותר של 7 מ', המהווה 28% .
- בניה ללא נסיגה על הגג בחזית צדדית ואחורית .
- קו בניין קדמי של 3.5 מ' לרחוב לה גוארדיה, כולל זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב 3.5 מ' בתחום המגרש, לצורך הרחבת המדרכה הציבורית.



3. לקבל חלקית את ההתנגדויות שהתקבלו לעניין החזית המסחרית ותיקון הבקשה בהתאם. ולדחות את שאר הטענות שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	אישור המשרד להגנת הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות
8	<p>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.</p>

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 מ ² .
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



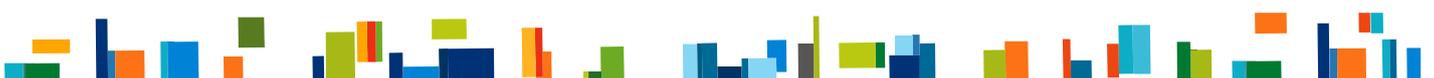
#	תנאי
3	הפקדת ערכות שיקולית לשחרור העוגנים .
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
8	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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפתח 8

6133/919	גוש/חלקה	24-0106	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-062	תיק בניין
1,991.00	שטח	22-03337	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה חדיף בנין והשקעות בע"מ
עליה ב 4, צפת 1322316 י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

אילן פיבקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 6 קומות וקומת גג חלקית, בניין A מזרחי ובניין B מערבי, עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918.
במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

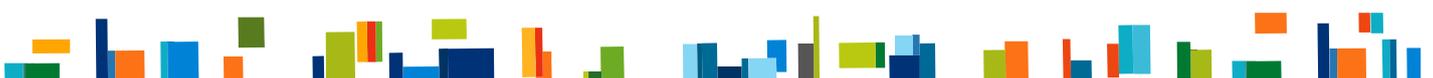
ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה הכוללים חניות לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.

3. בניין A מזרחי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 30 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:
3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב לה גוארדיה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים.
קומות 1-2:
6 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל אחת, לובי קומתי, חדר מדרגות.
קומות 3-5:
4 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל אחת.
קומת הגג החלקית:
3 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.
על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

4. בניין B מערבי בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 24 יח"ד, כמפורט:

קומת קרקע:
3 יח"ד המכילות ממ"ד, יציאה לחצר פרטית במרווח אחורי וצידי, חדר לאופניים ועגלות, חדר גז, חדר דיירים.



- קומות 1-2:
5 יח"ד בכל קומה (10 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד, לובי קומתי, חדר מדרגות.
קומות 3-5:
3 יח"ד בכל קומה (9 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד, לובי קומתי, חדר מדרגות.
קומת הגג החלקית:
2 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת גג, לובי קומתי, חדר מדרגות.
על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.

5.הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1.40 מ' לרחוב יפתח.
גינון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפת כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב יפתח.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס' 24-0107 בכתובת הסמוכה לה גוארדיה 62א' להריסת בניין מגורים והקמת 2 בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

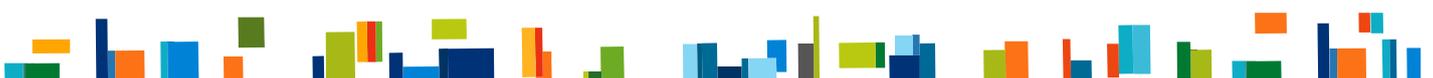
החלטה: החלטה מספר: 30

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

- 1.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- 2.לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקה 918 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו בניין אחורי 7 מ' תוך שמירה על מרווח מינמלי של 10 מ' בין גזוזטראות בניין מקביל במגרש שכן.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית לרחוב יפתח בשיעור של עד 1.4 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי 3.5 מ'.
 - בניה על הגג ללא נסיגה ממעקה צדדי.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ'.

3.לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה.
לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה.
נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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



תנאים למתן היתר

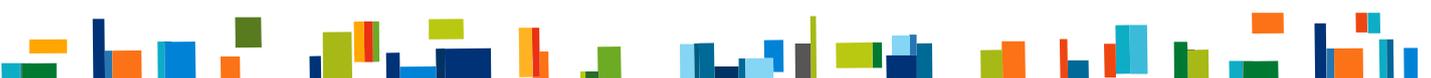
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור רשות הכבאות
7	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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	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	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס -3625-2023
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.
5	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



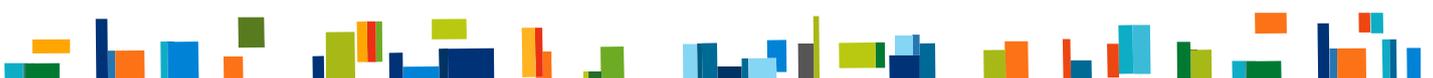
#	תנאי
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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
10	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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינס 27

7422/9	גוש/חלקה	25-0612	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	23/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0007-001	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

מירה פינקלשטיין
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504 יהודה שמעוני
שדרות רוטשילד 57, תל אביב - יפו 6578504 הילה ר.ג. ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ
ת.ד. 158, תל אביב - יפו 6100101 נווה מורן בנין והשקעות בע"מ
זאב 25, הרצליה 4642300

עורך הבקשה

איתי בכר
דיזנגוף 34, תל אביב - יפו 6433209

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0290 שניתן בתאריך 18/04/2019 ל:

- הקמת בניין בן 3 קומות עבור 20 יח"ד (הוספת 12 יח"ד חדשות מעבר ל-8 יח"ד קיימות) מעל קומת מרתף לחניה.
 - השלמת הבנייה באותן חלקים שלא בוצעו בפועל לפי היתרים משנת 2007 ו-2010.
- היתר בנייה מס' 19-0290 ניתן בתאריך 18/04/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 18/04/2022.

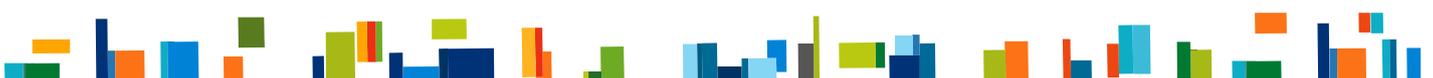
למועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה "תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר".

ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 20/06/2022.

בנוסף, יוארך תוקפו של ההיתר בהתאם לתקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן - תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים,

ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 20/06/2025.

התקבל מכתב מבעל ההיתר ובו פורטו סיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:



בשם חברת הילה ר.ג ייעוץ וניהול השקעות בע"מ שהיא החברה היזמית בפרויקט פינס 27 אנו מבקשים להאריך את ההיתר מהטעם שבעקבות המלחמה הופסקה העבודה באתר לפרק זמן ארוך מאוד ממש מתחילתה באוקטובר 23 שכן לא היו עובדים בארץ בגלל עצירת כניסתם של צוותי עובדים.

כתוצאה מכך, העבודות באתר פסקו ואף יצא מכתב מטעם הקבלן באותו זמן שהוא עוצר את עבודותו באתר.

בימים אלה אנו חוזרים לעבודות ומבקשים אורכה להיתר על מנת שנוכל לסיים את הבניה תוך התחשבות בנסיבות שפקדו את כל מדינת ישראל.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקפו של ההיתר 20/06/2027.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

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

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 18/04/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" לפי תקנות שעת חירום (קורונה) ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 20/06/2027.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 1, מרכלת 12

7083/51	גוש/חלקה	24-0182	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	05/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0034-001	תיק בניין
330.00	שטח	22-02469	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו חפ"י
השיזף 223, כפר הנגיד 7687500 שרון בצלאל
בני חייל 13, ראשון לציון 7569413

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

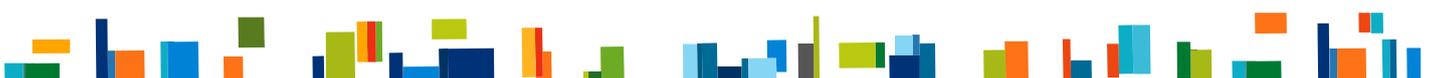
1. הריסת שני בניינים בני 2 ו-3 קומות הנמצאים על חלקות מקור 51 ו-120 בגוש 7083 והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 על מגרש אחד בן 10 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 32 יחידות דיור.

*בקומת הקרקע בלבד יתוכנן מעבר מקורה ברוחב 1.8 מ' אשר יקשר בין רחוב מרכלת לחצר הפנימית במבנן (מספר מגרשים מתוחמים ברחובות אשר מהווים גוש בניה רצוף ובתוכו שפ"פ מרכזי) עם אטריום בסופו ותירשם בו זיקת הנאה לציבור. בנוסף בקומת הקרקע בחלק הדרומי במבנה תתוכנן קולונדה היקפית חלקית לטובת מעבר רציף בין רחוב מרכלת לרחוב מטלון ותירשם בה זיקת הנאה לציבור.

2. במסגרת בקשה זו מבוקש לאשר את איחודן של 2 חלקות המקור לשם יצירת מגרש תכנוני אחד (פינתי) עם חזיתות לרחובות מרכלת ומטלון בשטח של 330 מ"ר נטו לאחר הפקעות של כ-127 מ"ר לטובת הרחבת הרחובות הנ"ל. האיחוד מבוקש על בסיס הוראה בתכ"ע 2790 המאפשרת לוועדה המקומית לאשר איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים כאשר השטח לחישוב הזכויות יהיה עפ"י שטח המגרש המאוחד.

3. אישור להשלמת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב הארכיטקטוני 2790 (א2) שאושרה עבור המתחם בשנת 2010 הכוללת באופן סכמתי את המגרש הנדון ללא פירוט אופן הבינוי והפיתוח בו.

* יצוין כי על חלק גדול במבנן נבנו מספר פרוייקטים למגורים מסחר ושטחי ציבור וזאת למעט המגרש הנדון והמגרש ברחוב לוינסקי 2 כאשר הבנייה לוותה עם פיתוח כל החצר הפנימית בשלמותה במבנן.



החלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר השלמת תכנית הבינוי 2790/2 שאושרה עבור המתחם שכולל המגרש הנדון, אך בצורה סכמתית ללא פירוט אופן הבינוי בו.
2. לאשר איחוד של 2 חלקות (מס' 51 ומס' 120) לשם יצירת מגרש תכנוני אחד בשטח של 330 מ"ר שמאפשר תכנון אופטימלי והשלמת נפחי בניה בהתאם למאשר במגרשים הסמוכים עם הבניינים בקירות משותפים עם הנדון.
3. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים קיימים בני 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 10 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 32 יחידות דיור, כולל פרסומים הבאים:
 1. תוספת שטחים לפי תמ"א 38 לצורך השלמת בניה בהתאם לדופן הבנוי במגרשים הסמוכים בקירות משותפים.
 2. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38
4. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר הקלה וחריגה ממדיניות לצורך חישוב דרישת תקן חניה מ-35 מקומות חניה לרכב פרטי ל-16, שכן המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ועל כן מצוי באזור חניה א', מתוכננת קומת קרקע מסחרית בקו בניין 0 לאורך שתי חזיתות המבנה, נדרשת הפקעה לאורך 2 חזיתות המבנה בעומק של כ-2.5 מטר וממדי המגרש שלא מאפשרים לתכנן את מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.
 1. לאשר פיתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
5. לדחות את ההתנגדויות מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדים. הבניין מתוכנן בהתאם לדופן הבנוי בקירות משותפים עם הבניינים הסמוכים ופסיו לכל גובהו בעורף המגרש. הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות התקפות ולמדיניות הוועדה לנושא איחוד מגרשים, גובה וצפיפות ומהות ההתנגדויות היא קנייניות.

הנ"ל בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור פיקוד העורף
7	מתן התחייבות בעל היתר, לרשום את השטחים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.
8	חתימה על נספח תנועה וחניה מעודכן לתאריך 08.04.24 ע"י אגף התנועה בעיריית ת"א הכולל גם תכנון פיסוי בשטח זכות הדרך המופקע לטובת העירייה. הנספח יכלול תכנית קומת קרקע ותכנית פיתוח שטח על רקע מפה טופוגרפית כפי שאושרה בוועדה הכולל מיקום רחבת כיבוי אש אם נדרש.
9	השלמת תכנית פיתוח שטח שתכלול פרטי גמר, תאורה, ריצוף, השקיה, גיבון, גז, מים, ארונות



#	תנאי
	חשמל, תקשורת, פתחי אוורור ותיבות דואר כנדרש בהוראות התכנית.
10	הגשת דו"ח יועץ קרקע כנדרש בתיק המידע והצגת פתרון להשפלת מי תהום אם יידרש המאושר ע"י רשות המים כנדרש בתיק המידע.
11	הגשת אישור מטעם גורמי איכות הסביבה בהיבטי אקוסטיקה, פינוי קרקע מזהמת, מטרדי רעש ואוורור מרתפים כנדרש בהוראות תכנית 2790 ובתיק המידע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור להריסת כל הבנייה על שטח ההפקעה.
4	רישום זיקת ההנאה בקומת הקרקע לטובת רשות הרבים כמסומן בתכנית.
5	רישום השטחים הציבוריים והדרכים על שם העירייה לאחר הפקעה ללא תמורה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 30-24-0004 מתאריך 28/07/2024

אחרי ששמענו את המתנגדים והמבקשים ובחנו עם גורמי המקצוע את הטענות, הגענו להחלטה שיש לדחות את ההתנגדויות.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 61, וולפסון 18, וולפסון 20, וולפסון 22, השוק 38

8990/1	גוש/חלקה	24-0051	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	14/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0002-061	תיק בניין
2,297.00	שטח	22-00571	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ים נדל"ן בע"מ
עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

מבנה בעל מרקם לשימור הריסה ובניה מחדש תוך שמירה על אלמנטים ארכיטקטוניים בתיאום עם מחלקת שימור. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות ובנייה על הגג בהתאם לתוכנית ג' 1 בהתאם לחתך של צפון פלורנטין. שימושים בהתאמה פרסום 77-78 למתחם צפון פלורנטין- ק. קרקע וק. א'- מסחר/ תעסוקה/ מלונאות- ראו חוות דעת מצורפת. אין צורך בהסדר מגרש בהתאם לחוות דעת היועצ"מ- חלקה אחת בעלת 2 יעודי קרקע, כאשר הבניה תהיה בהתאם לזכויות לכל מגרש בנפרד. בהתאם לתיק מידע קודם 20190778 ובתאום עם המחלקה המשפטית לנושא זכויות הבניה ותמרצי תמ"א. בנייה בקיר משותף (קיים) בקו אפס לבניינים ברחוב הרצל ורחוב השוק. רשימת הקלות מבוקשות מצורפת.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

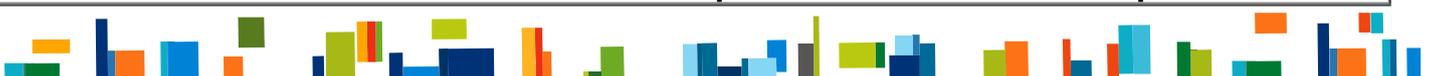
לשוב ולדון לאחר בדיקת היתכנות תכנון רמפה מרחוב השוק (במקום הכניסה למעליות חניה) ולחילופין מרחוב וולפסון ללא הגדלת מספר מקומות החניה והאם תכנון כזה יצריך לחפור עוד קומת מרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 0006-25-30 מתאריך 08/04/2025

לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.

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



לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות. ההחלטה התקבלה פה אחד.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 25

9020/3	גוש/חלקה	24-1692	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0005-025	תיק בניין
558.00	שטח	24-00649	בקשת מידע

מבקש הבקשה

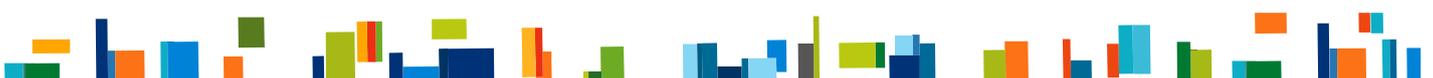
ג. סול אחזקות ויזום בע"מ
שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

עורך הבקשה

לילך הראל
חובבי ציון 55, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, מעל לקומת קרקע (עם יציע) למסחר. השינויים הכוללים:
 - בקומת הקרקע: הריסת קירות מעטפת ובניתם בצורה חדשה עבור חזית מסחרית, שינויים בחלוקה פנימית עבור 5 יחידות למסחר בחלל כפול, הקמת חדר אשפה למסחר ומגורים, הקמת ממ"מ למסחר, הקמת חדר אופניים;
 - הקמת מעלית לגובה כל הקומות ושיפוץ חדר מדרגות;
 - ביטול קומת יציע (ביניים) ע"י הריסת הרצפה והפיכת קומת הקרקע לקומה מסחרית בגובה 4.70 מ'.
 - בקומה 1: הריסת חלוקה פנימית וחלוקת הקומה בצורה חדשה לרבות הוספת מבואה קומתית, מרחב מוגן קומתי המשרת 2 יח"ד בקומה, הוספת ממ"ד עבור יח"ד שלישית והקמת יח"ד חדשה רביעית המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת גג לא מקורה;
 - בקומה 2: הריסת חלוקה פנימית וחלוקת הקומה בצורה חדשה לרבות הוספת מרחב מוגן קומתי המשרת 2 יח"ד בקומה, הוספת ממ"ד עבור יח"ד שלישית והקמת יח"ד חדשה רביעית המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 3: הריסת בניה חלקית על הגג והקמת קומה מלאה עבור 4 יחידות דיור לרבות הקמת מרחב מוגן קומתי המשרת 2 יח"ד בקומה, הוספת ממ"ד עבור יח"ד שלישית והקמת יח"ד חדשה רביעית המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת גג בולטת פתוחה ומקורה; שיפוץ כל מעטפת הבניין של הקומות הקיימות.
- תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכוללים:
 - הוספת 4 יח"ד בקומות קיימות;
 - תוספת 2 קומות מלאות (קומות 4 ו 5) עבור 8 יח"ד חדשות סך הכל (4 יחידות לקומה מתוכם 2 יח"ד עם ממ"ד ו 2 יח"ד עם ממ"ק);
 - הקמת קומת גג חלקית (קומה 6) עבור 2 יח"ד חדשות כל אחת מכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



על המגרש: הריסת כל הגדרות במגרש, הריסת סככה במרווח צידי צפוני, חניית אופניים, מתן זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לאורך כל מרווח קדמי לרחוב העלייה ומרווח צידי דרומי לכיוון שוק העלייה, פיתוח שטח, גדרות פנימיים וגדרות בגבול המגרש הצידי והאחורי וחצר משותפת.

לאחר תוספות ושינויים מדובר בבניין בן 6.65 קומות עבור 22 יח"ד סך הכל וחזית מסחרית עבור 5 יחידות למסחר

החלטה: החלטה מספר: 34

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, מעל לקומת קרקע (עם יציע) למסחר לאחר תוספות ושינויים מדובר בבניין בן 6.65 קומות עבור 22 יח"ד סך הכל וחזית מסחרית עבור 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר.
- ביטול קומת ביניים

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 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
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מקור חיים 46

6973/162	גוש/חלקה	23-1440	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3505-046	תיק בניין
229.00	שטח	21-02405	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמיר לורבר
מקור חיים 46, תל אביב - יפו 6603748 אילן בן שטרית
מקור חיים 46, תל אביב - יפו 6603748 ארנון בלפונטה
מקור חיים 46, תל אביב - יפו 6603748

עורך הבקשה

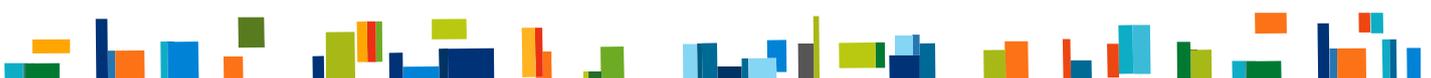
ליאור בן דב
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

מהות הבקשה

- הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף), בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, עבור 4 יחידות דיור סך הכל המכיל:
- בקומת המרתף: 3 מחסנים דירתיים, חדר אופניים משותף, גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת ושטח נלווה המכיל ממ"ד חדר משחקים ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן.
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת וארונות למערכות משותפות ודירת גן אחת המכילה מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית בעורף המגרש המקורה בחלקה על ידי מרפסת בקומה א.
 - בקומה 1: גרעין הבניין, ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות;
 - בקומה 2: גרעין הבניין, ו 2 יחידות דיור, יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות ויחידת דיור שניה - דופלקס עם חדר בג המכיל מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון ממ"ד ומרפסות בולטות פתוחות ומקורות;
 - בקומת גג חלקית (קומה 3): גרעין הבניין, חדר יציאה המכיל ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לדירה במפלס תחתון בקומה 2 ויציאה למרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: מתן זיקת הנאה במרווח קדמי בהתאם להוראות התב"ע לצורך הרחבת המדרכה, פיתוח שטח, חניית אופניים, גדרות הפרדה וגדרות בגבול מגרש צידי צפוני, דרומי ואחורי מזרחי ונטיעת 3 עצים חדשים;

החלטה: החלטה מספר: 35

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



1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף), בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 4 יחידות דיור סך הכל.
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד אחת המהווה 20% מתוך 3 יח"ד מותרות ע"פ תב"ע והקמת בניין בן 4 יח"ד.
2. הבלטת מרפסות ב 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין אחורי של 5.00 מ'.
3. עבור הגדלת תכסית הבניה מ 45% המותרים ל 52.8% המבוקשים
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות החניה 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
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	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב.
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
6	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



#	תנאי
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מסלנט 36

7066/104	גוש/חלקה	25-0615	בקשה מספר
שפירא	שכונה	23/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3535-036	תיק בניין
487.00	שטח	24-00656	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיר סבר סיסו
ישראל מסלנט 36, תל אביב - יפו 6617227 יוסף סיסו
ישראל מסלנט 36, תל אביב - יפו 6617227

עורך הבקשה

דייגו אסטבן גלדיש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

הריסה והרחבה של יחידת דיור קיימת, הצפונית בקומה א ובנייתה בצורה מורחבת, לרבות הקמת ממ"ד, בבנין קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת עמודים חלקית עבור 4 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 36

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

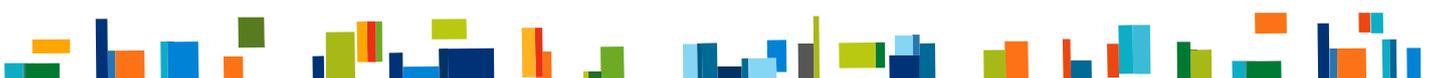
לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת, הצפונית בקומה א ובנייתה בצורה מורחבת, לרבות הקמת ממ"ד, בבנין קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת עמודים חלקית עבור 4 יח"ד. כולל ההקלה הבאה:
הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 34% השווים 1.70 מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ'.

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

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
------	---



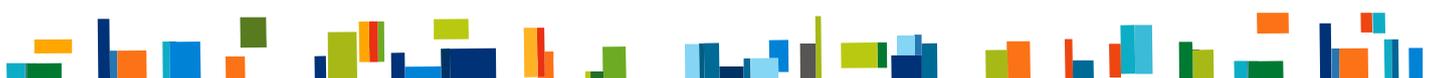
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הריסה בפועל של כל החורג

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חזנוביץ 9, דרך שלמה 113

6975/92	גוש/חלקה	24-1006	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	18/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0397-009	תיק בניין
519.00	שטח	23-01101	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת רוזיו ניהול בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 הסמוכה (דרך שלמה 115 -הוגשה בקשה).

הבניין מתוכנן בגבהים שונים כ-2 אגפים שונים: לשד' שלמה ופינת המגרש אגף בן 10 קומות ולרחוב חזנוביץ אגף בן 5 קומות.
הקומות העליונות ב-2 אגפים הן חלקיות עם מרפסות גג ופרגולה.

תיאור הקומות:

- ב-3 קומות מרתף משותף בשתי החלקות מוצע פתרון סה"כ עבור 42 מקוות חניה.
גישה לחניה מרחוב חזנוביץ עם מקום המתנה לרכב נכנס.
במרתף מתוכנן בין היתר חדר טרנספורמציה (בתחום חלקה סמוכה) וחדרי משאבות.

- בקומות הקרקע מתוכננות 8 יחידות מסחריות עם ממ"מ, חדר השפה הפונה לרחוב חזנוביץ, חדר מדרגות משותף למגורים עם כניסה משד' שלמה.
- ב-9 קומות המגורים מתוכננות סה"כ 38 יח"ד עם ממ"ק בכל קומה.
על הגג של בניין גבוה מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.
- במגרש: מרווח קדמי של המגרש לרחוב חזנוביץ מצטרף למדרכה ע"י זיקת הנאה עם עצים חדשים. בצדים מוצע שטח פנוי לחילול.
סה"כ במרתף משותף בשתי חלקות מוצע פתרון ל-42 מקומות חניה וחסרים סה"כ 46 מקומות חניה.



ההחלטה: החלטה מספר: 37
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה ולא חלה עליו הוראות תמ"א 38 לפי מדיניות הוועדה, והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות כולל אגף בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B, מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 42 מקומות חניה יחד עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 הסמוכה (דרך שלמה 115, בקשה 24-1008)

- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- הגבהת החלק הנמוך של הבניין עד 2 מ' ללא שינויים בשטח ובמספר קומות מותרים.
 - שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
 - בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) לפתרון חניה.
 - שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג (רחוב חזנוביץ').
 - ניווד שטחים בין הקומות.
 - פטור חלקי ממתקנים סולאריים

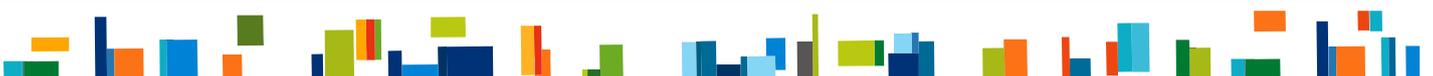
לאשר פתרון חלופי להסדר 47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור דרך שלמה 113 ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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 משרד הבריאות
5	1.תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. 2.הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי לרחוב חזנוביץ
2	רישום כל השטחים המשותפים במגרש ובבניין לשימוש משותף של דיירי הבניין.



#	תנאי
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.
9	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. בעל ההיתר יגיש פוליסת ביטוח צד ג' (בפיקוח על הבניה) לאי-גרימת נזקים בעת ביצוע עבודות הריסה /בניה ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת העץ שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דודאים 2

7116/81	גוש/חלקה	23-1247	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3121-003	תיק בניין
179.00	שטח	22-01337	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר פרידמן
קפלן 57, הרצליה 4660671

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 3 יחידות דיור מעל קומת מרתף בתכסית הבניין. חדר מדרגות עם פיר מעלית בגבולך המגרש הצדדי והקדמי לרחוב שריד. קומות השלישית וקומת הגג מתוכננות כ"א בנסיגה מחזיתות קדמיות (כדירוג). כניסה לבניין מרחוב שריד.

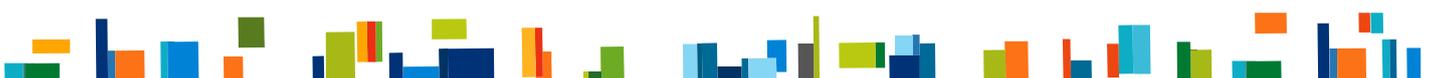
הבניין מכיל:

- במרתף: מחסנים דירתיים ושטח מוצמד לדירת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות בלבד.
- בקומת הקרקע: דירה אחת עם מדרגות פנימיות המובילות למרתף מוצמד וחניה מבונה בתוך הקומה עבור 4 מקומות חניה ע"י 2 מתקני ד-חניון.
- בקומה השנייה דירה אחת עם מרפסת לא מקורה מעל המדרגה לרחוב שריד.
- בקומה השלישית ובקומה החלקית דירה אחת בשני מפלסים (דירת דופלקס) עם מדרגות פנימיות. במרפסת הגג פרגולה עם קורות בטון. כניסה לדירה בקומת הגג בלבד.
- על הגג העליון מערכת סולרית.

החלטה: החלטה מספר: 38

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

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד, עם מתקן חניה עבור 4 מקומות חניה בתוך קומת הקרקע, במגרש פינתי בין רחובות דודאים ושריד.
2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון לפי מדיניות יפו דרום: - הגדלת מספר יח"ד מ-2.2 ל-3 דירות בשיעור של 20% מעבר, כאשר שטח דירה ממוצע לא



פחות מ-80 מ"ר

- הגדלת תכסית קומת הגג עד 65% לעומת 50% המותר.
- נסיגה של 1.46 מ' במקום 2.50 מ' בחזית בקומה החלקית
- 3. לקבל את טענת המתנגדים בעניין חלוקת הדירות בעתיד ותירשם תנאי להוצאת היתר בניה מתן התחייבות הבעלים/המבקשים על אי-פיצול דירות ליחידות נפרדות ובתנאי רישום הערה בספרי המקרקעין.

לדחות שאר ההתנגדויות, שכן הקמת בניין חדש מבוקשת בהתאם להוראות התכנית 2660 ומדיניות העירונית ולא תהיה פגיעה ממשית בהכנסת אור ואוויר, בערך הדירות ובפרטיות, וכי אין מקום לחניה במרתף עקב גודל וצורת המגרש.

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

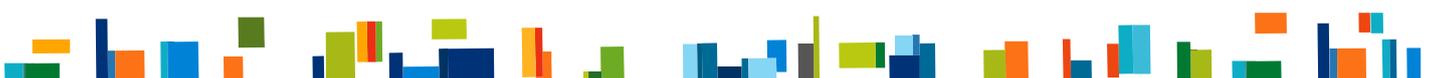
#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים ולהבלטת מרפסת לרחוב שריד.
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
7	תשלום דמי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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דיירי הבניין אחראים לשמירת ותחזוקת מתקני מד-חניון בקומת הקרקע.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירות בשני מפלסים כל אחת מהוות יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסמכתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסמכתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א על פי כל דין.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסמכתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסמכתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למנית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה יוגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- רישום השטחים המשותפים לשימוש משותף כל דיירי הבניין. - רישום הערה בטאבו לאי-פיצול דירות בעתיד ליחידות נפרדות.
2	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
3	יש לקבל את הסכמת אגף נכסים .
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד 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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טימן יעקב 5א

9008/8	גוש/חלקה	23-1795	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	13/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	א3744-005	תיק בניין
315.00	שטח	22-03085	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהודית תורג'מן
האורגים 21ח, חולון 5885701 דותן תורג'מן
האורגים 21ח, חולון 5885701 מאיר הולנדר
סוקולוב 96, חולון 5834009 גליה הולנדר
סוקולוב 96, חולון 5834009

עורך הבקשה

שמואל גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68176

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עם 3 יחידות דיור.

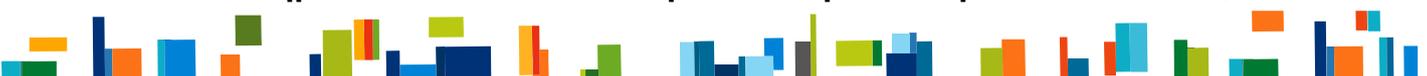
הבניין מכיל:

- במרתף: משרד לבעל מקצוע חופשי עם מדרגות פנימיות בלבד מדירת הקרקע ו5 מקומות חניה בתקן חצי אוטומטי.
- כניה לחניה דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: רחבת כניסה לא מקורה וחדר מדרגות כללי עם מעלית ודירה אחת עם מדרגות פנימיות המובילות למרתף.
- בקומה השנייה דירה ובקומת גג חלקית 2 דירות בשני מפלסים (דירות דופלקס) עם מדרגות פנימיות ומרפסת גג לא מקורה. כניסות לדירה בקומת הגג בלבד.
- בחזית האחורית מתוכננות מרפסות לא מקורות לכל דירה בקומת הגג עם פרגולות.
- על הגג העליון מערכת סולרית.
- בחצר: רמפה לחניה במרווח הדרומי, פיתוח עם עצים ופתרון לחלול מי גשם כולל שימוש בריצוף מחלחל.

החלטה: החלטה מספר: 39

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

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 2660 להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף עבור 5 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה חצי אוטומטי.



2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפוץ תכנון לפי מדיניות יפו דרום:
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים למימוש אופטימלי של הזכויות המותרות,
- גבהת הבניין עד לגובה של 8.00 מ' לעומת 7.50 מ' המותרים לתכנון מיטבי
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לשיפור תכנון.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.29 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

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 סופי של רמ"י לפי חוזה חכירה
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

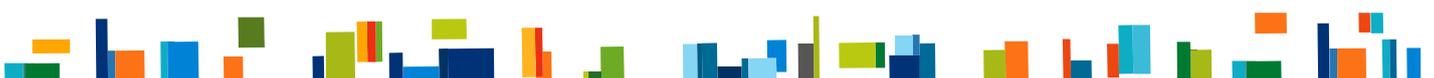
#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים ותקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם - 2 דירות בשני מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1793 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למנית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבניה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

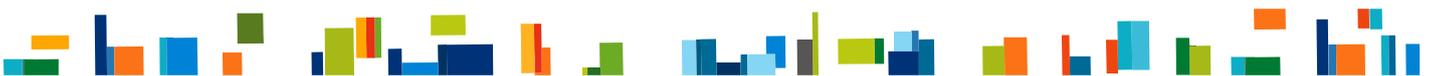




#	תנאי
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארבר מנחם 14, יעקובוב אוראל 1

7055/37	גוש/חלקה	24-1652	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	26/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	3830-014	תיק בניין
6,905.00	שטח	23-02237	בקשת מידע

מבקש הבקשה

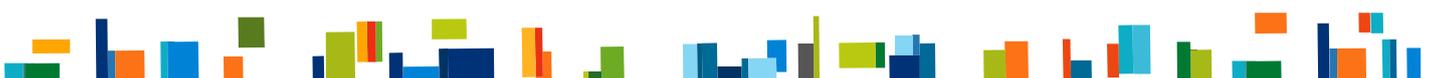
גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

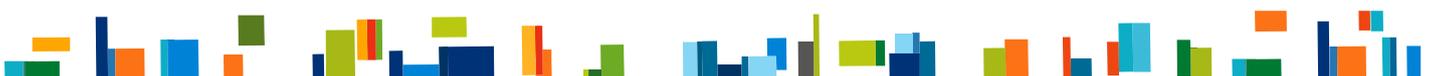
גיל שנהב
דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015

מהות הבקשה

- הריסת כל הבניה בחלקה לרבות 7 מבנים למגורים, כל אחד בן 4 קומות על עמודים סך הכל 112 יח"ד להריסה;
- הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל המבנים בחלקה ומכיל:
 - לגובה כל קומות המרתף: 3 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבוא, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות, מעלית משא אחת חדר טכני ופירי איזור;
 - בקומת מרתף חלקית (-1): 103 מחסנים דירתיים, 84 חניות לאופניים בחדרי אופניים, חדר טראפו וחדרים טכניים לתפקוד הבניין;
 - בקומת מרתף (-2): 30 מחסנים דירתיים, 105 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, 5 מקומות חניה נגישים, 8 מקומות חניה עבור מבנה ציבור, חדרים טכניים לתפקוד הבניין חדר אצירת אשפה, חדר מחזור חדר דחסניות שטח המתנה עבור משאיות לפינוי אשפה;
 - בקומת מרתף (-3): 49 מחסנים דירתיים, 143 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, חדרי חשמל לחברת חשמל, מאגרי מים וחדרי משאבות;
- הקמת 3 בניינים למגורים ובמנה ציבור, עבור 317 יחידות דיור סך הכל ו- 4 כיתות מעונות יום ורסטיליים:
 - בניין A למגורים, הדרומי בחלקה בן 17 קומות מעל קומת קרקע, עבור 110 יחידות דיור המכיל:
 - *לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות, מעלית משא אחת, מסדרונות, ארונות טכניים למערכות משותפות, חדר חשמל וחדר שוט אשפה;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, 2 חדרי עגלות, חדר אופניים עבור 48 אופניים, חדר דיירים, חדר דואר, רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתף בתכסית קומת הקרקע, חדר טכני משותף ויחידת דיור;
 - אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה;
 - בקומות 1-4: אטריום, 9 יחידות דיור בקומה (סך הכל 36 יחידות דיור) המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;



- o בקומות 5-6 : אטריום, 8 יחידות דיור בקומה (סך הכל 16 יחידות דיור) המכילות:
 - o כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- o בקומה חלקית (קומה 7) : גג ירוק משותף המקורה בחלקו על ידי פרגולה מבטון, אטריום ו 5 יחידות דיור המכילות:
 - o כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- o בקומות 8-12 : 6 יחידות דיור בקומה (סך הכל 30 יחידות דיור) המכילות:
 - o כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- o בקומות 13-15 : 5 יחידות דיור בקומה (סך הכל 15 יחידות דיור) המכילות:
 - o כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- o בקומה 16: 4 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת פתוחה מקורה;
 - בקומה 17: 3 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון ;
 - על הגג: גג טכני עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- o בניין B עבור מבנה ציבור ומגורים, המרכזי בחלקה בן 17 קומות מעל קומת קרקע עבור 108 יחידות דיור המכיל:
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות, מעלית משא אחת, מסדרונות, ארונות טכניים למערכות משותפות, חדר חשמל וחדר שוט אשפה;
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, 3 כיתות גן, חצר פרטית לגני ילדים, לובי כניסה למגורים, יחידת דיור אחת ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, 2 חדרי עגלות, חדר אופניים עבור 48 אופניים, חדר דיירים, חדר דואר, חדר טכני משותף ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה;
 - בקומה 1 : גג מבנה ציבור ללא שימוש, אטריום, 9 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומות 2-4 : אטריום, 9 יחידות דיור (סך הכל 27 יחידות דיור) המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה 5: אטריום, 7 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה 6: אטריום, 7 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה חלקית (קומה 7) : גג ירוק משותף המקורה בחלקו על ידי פרגולה מבטון, אטריום ו 5 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה 8: אטריום 6 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.



- בקומות 9-12: 6 יחידות דיור בקומה (סך הכל 24 יחידות דיור) המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומות 13: 5 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומה 14: 5 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומה 15: 5 יחידות דיור המכילות:
- בקומה 16: 3 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת פתוחה מקורה;
- בקומה 17: 3 יחידות דיור המכילות:
- כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון ;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- בניין C עבור מבנה ציבור ומגורים, הצפוני בחלקה בן 17 קומות מעל קומת קרקע, עבור 99 יחידות דיור המכיל:
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות, מעלית משא אחת, מסדרונות, ארונות טכניים למערכות משותפות, חדר חשמל וחדר שוט אשפה;
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, כיתת גן אחת, חצר פרטית לגני ילדים, לובי כניסה למגורים, יחידת דיור אחת ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדר עגלות, חדר אופניים עבור 40 אופניים, חדר דיירים, חדר דואר, חדר טכני משותף ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה;
 - בקומה 1: גג מבנה ציבור ללא שימוש, אטריום, 7 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומות 2-4: אטריום, 7 יחידות דיור בקומה (סך הכל 21 יחידות דיור) המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה 5: אטריום, 7 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה 6: אטריום, 6 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
 - בקומה חלקית (קומה 7): גג ירוק משותף המקורה בחלקו על ידי פרגולה מבטון, אטריום ו- 5 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;



- בקומה 8: אטריום, 6 יחידות דיור המכילות:
- כל יחידת דיור המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומות 9-12: 6 יחידות דיור בקומה(סך הכל 18 יחידות דיור) המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומות 13: 5 יחידות דיור בקומה המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומה 14: 5 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומה 15: 5 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה מקורה;
- בקומה 16: 4 יחידות דיור המכילות:
 - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת פתוחה מקורה;
- בקומה 17: 3 יחידות דיור המכילות:
- כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון ;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- o על החלקה: פיתוח שטח ונטיעות מתקני כושר וספסלים ומתקנים טכנים, שטחים בזיקת הנאה.

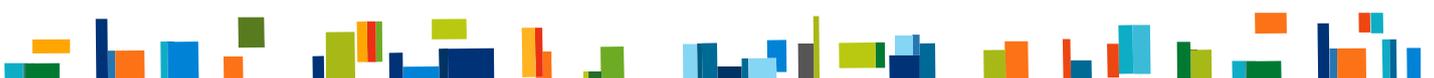
החלטה: החלטה מספר: 40

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה בחלקה לרבות 7 מבנים למגורים , על אחד בן 4 קומות על עמודים סך הכל 112 יח"ד להריסה והקמת 3 בניינים למגורים ובמנה ציבור , עבור 317 יחידות דיור סך הכל ו- 4 כיתות מעונות יום ורסטיליים וחצרות צמודות מעל 3 קומות מרתף המשותף.
 - בניין A למגורים בן 17 קומות מעל קומת קרקע , עבור 110 יחידות דיור .
 - בניין B עבור מבנה ציבור ומגורים בן 17 קומות מעל קומת קרקע עבור 108 יחידות דיור
 - בניין C עבור מבנה ציבור ומגורים בן 17 קומות מעל קומת קרקע , עבור 99 יחידות דיור
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף לכל דין, בתנאים 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.



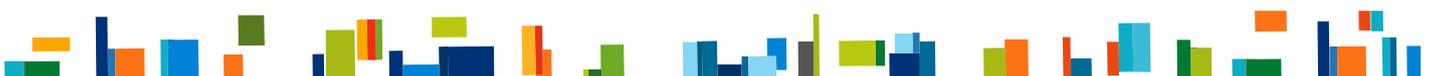
#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הקמת המבנה הציבורי.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) אישור המפקח העירוני – לתכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות: כשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	לקבל אישורו של אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת טרם ביצוע וטרם הזמנת החומרים בביצוע דוגמאות בשטח
3	רישות תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד.השטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור, למעט חצרות צמודות לשטח הציבורי הבנוי בקומת הקרקע, יהיו פתוחים לציבור ונגישים בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.
5	כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
6	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה לנושא זיקות הנאה
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 65 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
11	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
12	לקבל אישור אדריכל העיר ואגף שפע לחומרי הגמר בפיתוח טרם ביצוע וטרם הזמנת החומרים בביצוע דוגמאות בשטח
13	מבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי המבנה.
14	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 3) הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם. 4) השלמת פיתוח בזיקות ההנאה. 5) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף להכנסות ופיתוח. 6) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 7) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 8) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 9) תופקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין. 10) מבנה הציבור יאוכלס לפני שאר כל חלקי הפרויקט.
15	1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 2) העברת תכניות סופר פוזיציה, תכנית ASMADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, למפקח העירוני. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם



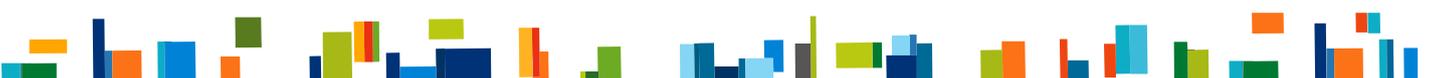
#	תנאי
	לידי העירייה לאחר שיתקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5 רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (6 אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7 יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
16	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
17	אישור רשות הכבאות
18	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מזרחי 19

6930/10	גוש/חלקה	22-1650	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0172-019	תיק בניין
185.00	שטח	20-00574	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירה גרילק
שרון אריה אדר 2, תל אביב - יפו 6955302 קרן גרילק
ויתקין 15, רמת השרון 4726386

עורך הבקשה

ניצה סמוק
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

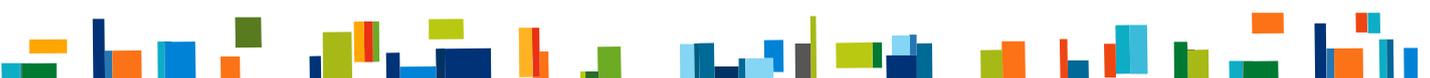
מהות הבקשה

הריסה ובנייה חדשה עפ"י תמ"א 38 ותוכנית 44. מצ"ב דו"ח הנדסי + הצהרת מהנדס, דו"ח קרקע ודו"ח מיפוי למבנה, המבהירים שהמבנה אינו עמיד בפני רעידות אדמה. מבוקש 1 קומת מרתף (במקום 1.5 קומות מרתף כפי שאושר בהחלטת הוועדה מתאריך 22.02.2023), קומת קרקע מסחרית עם יציע בחזית לרחוב + 4.5 קומות למגורים, לפי חתך צפון פלורנטין. (קומה מסחרית בגובה 4.5 מטר)

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לעדכן את החלטת הוועדה מתאריך 22.02.2023 בנוגע למספר המרתפים.
לאשר מרתף אחד בלבד לעומת 1.5 קומות מרתף שאושרו בהחלטת הוועדה, כאשר שאר הדיווח והתנאים נשארים ללא שינוי.
הבניין החדש שאושרה הקמתו לאחר הריסת בניין קיים מתוקף תמריצי תמ"א 38, הוא בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף אחד, עם מסחר בקומת הקרקע (כולל יציע) ומגורים עבור 8 יח"ד.
תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אין לסגור חללים עוברים במפלס קומת הקרקע והיציע ואין להוסיף גישה ליציע מתוך חדר המדרגות המשותף על מנת לא לייצר קומה נוספת.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 26.12.24 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4	חו"ד אקוסטית של חברת א. עדי סימוכין 1560-03 מתאריך 11.12.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.

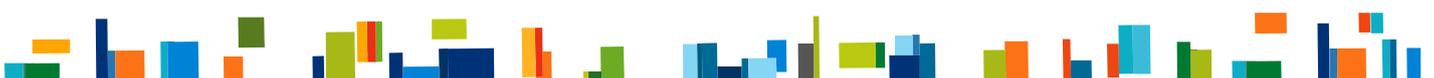
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל ההיתר.

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: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בן 4 קומות ושתי קומות חלקיות, במקום 3 קומות וקומת גג חלקית המותרים

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית לשם תכנון מיטבי
- העברת זכויות בנייה בין הקומות למימוש מלוא הזכויות ב-4 קומות שוות מכות התכנית
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.5 מ' המהווה 40% מהמרווח המותר בחזית אחורית
- בניית חדר המדרגות בבליטה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר בקיר ללא פתחים בהתאם לבנוי במגרש השכן.
- הקלה לגובה נטו של 5.5 מ' בקומה המסחרית במקום 4.5 מ' המותרים, בהתאם לבנוי במזרחי 17 ובמזרחי 21 לשם הוספת יציע בהתאם לבנוי אצל שכן.
- הקמת מצללות ממסגרת בטון בקומות 4 ו-5

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. מומלץ לאשר חריגה ממדיניות הועדה לשם תכנון אופטימלי לרבות הבלטת חדר המדרגות המשותף לאחור עד 30% (ללא פתחים) בהמשך לדופן הבנוי במגרש השכן לשם יצירת בניה בקיר משותף חופף והגבהת קומת הקרקע לטובת יציע בהתאם לקיים במגרש השכן שמוצדק מבחינה תכנונית ואדריכלית.

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

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
4	תשלום אגרות והיטלים..

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אין לסגור חללים עוברים במפלס קומת הקרקע והיציע ואין להוסיף גישה ליציע מתוך חדר המדרגות המשותף על מנת לא לייצר קומה נוספת..
3	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין..

תנאים להתחלת עבודות

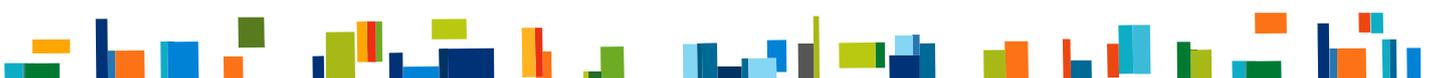
#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום..

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש..

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 89

8944/10	גוש/חלקה	23-1636	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	20/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0035-089	תיק בניין
607.00	שטח	21-02208	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר מן
ירדן 16, רמת השרון 4700129

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

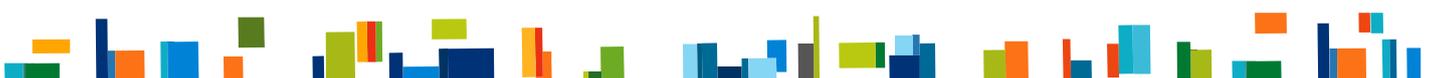
הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 28 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד על הגג).

ההחלטה: החלטה מספר: 42

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

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 28 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד על הגג) כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים (10%) עבור מימוש זכויות; כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי והקדמי המותרים עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובהמשך להחלטת הוועדה מיום 12/02/2020 לאשר פטור מתשלום קרן חניה, במקטעים בהם לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה.



ג. לדחות את ההתנגדות, שכן הגזוזטראות מוצעות בבליטה של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר ואין פגיעה ממשית במתנגדים לאור מיקום המגרש במרווח שנוצר בין הבניינים לאחור.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

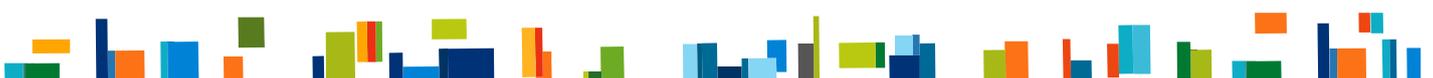
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת נת"ע בהתאם לאישורם מיום 2/08/23: א. יש לתאם עם נת"ע תחילת עבודות כ- 45 יום מראש לפחות. ב. לא יותר כל בינוי קבוע בתחום תת"ל/ 71 ב' ותת"ל/ 70 א'. כל בינוי זמני בתחום תכניות אלה, לרבות הצבת גדרות, ידרש בתיאום ואישור נת"ע והחזרת המצב לקדמותו בתום העבודות. ג. יש לתאם עם נת"ע חיבור תשתיות. ד. יש לתאם ולאשר עם נת"ע שלביות ביצוע ושטח התארגנות. ה. חתימה על כתב התחייבות.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי בכונן רח' לוינסקי כזיקת הנאה ע"ש עיריית תל אביב.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה השוק 6

8982/21	גוש/חלקה	23-1540	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	30/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0176-006	תיק בניין
175.00	שטח	22-02684	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ז'ק קובה בע"מ
החורטים 8, חולון 5881147

עורך הבקשה

עידו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

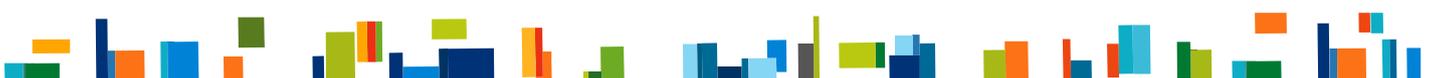
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ויציע, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי (בתיאום עם צוות השימור) כמפורט לעיל.

החלטה: החלטה מספר: 43

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ויציע, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלות הבאות:
- הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת גובה הרצפות בקומות החדשות לבניה הקיימת בחזית;
 - ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;



ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 9.15 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון 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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ בהתאם לאישורם מ 28/5/23 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. 2 היחידות בקומה א' ישמשו כמשרדים בלבד, אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פעמונית 3, גלעינית 1

7050/206	גוש/חלקה	24-0490	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	03/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3764-003	תיק בניין
1,014.00	שטח	22-00997	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

מיכאל ישראלי
דרך הגנים 4, כפר שמריהו 4691000

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 62 יח"ד (מתוכן 3 דירות על הגג).

החלטה: החלטה מספר: 44

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

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 62 יח"ד (מתוכן 3 דירות על הגג) בחריגה ממדיניות הוועדה המקומית לעניין קו הבניין הקדמי ומספר הקומות ומכח הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
- תוספת שטחים מכח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 27 יח"ד מכח תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת קומה מעל 8 קומות מותרות מכח התמ"א + התב"ע לצורך ניצול זכויות מותרות
- בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזית הבניין כצורך עיצובי והשלמת קונטור הקומה

ב. לאשר פתרון חלופי להסדרת 26 מקומות חנייה החסרים על פי דרישות התקן על ידי השתתפות בקר חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בשל מגבלות התכנון במגרש הפינתי עם רמפת לכניסת כלי רכב חד נתיבית שמאפשרת לתכנן עד 40 מקומות חניה בלבד.



**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

תנאים בהיתר

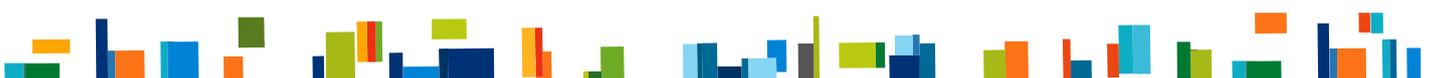
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

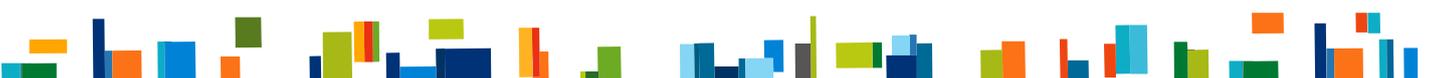
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, כי מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך רח' גלעינית כזיקת הנאה למעבר הציבור.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם



#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גלעינית 5

7050/208	גוש/חלקה	24-0909	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	01/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3765-005	תיק בניין
1,241.00	שטח	22-01109	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

מיכאל ישראלי
דרך הגנים 4, כפר שמריהו 4691000

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 72 יח"ד (מתוכן 4 דירות על הגג).

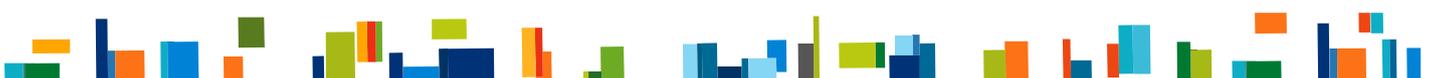
ההחלטה: החלטה מספר: 45

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

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 72 יח"ד (מתוכן 4 דירות על הגג) בחריגה ממדיניות הוועדה המקומית לעניין קו הבניין הקדמי ומספר הקומות מכ הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
- תוספת שטחים מכח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 36 יח"ד מכח תמ"א 38
כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה מעל 8 קומות מותרות מכח התמ"א + התב"ע לצורך ניצול זכויות מותרות
- בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזית הבניין כצורך עיצובי והשלמת קונטור הקומה

ב. לאשר תוספת 8 יח"ד מעבר ל 60 יח"ד המותרות בבניין (מכח תב"ע+תמ"א) לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 בתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות



דיר גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש ולצורך הגדלת תמהיל יח"ד והסדרת יח"ד בינוניות התואמות בשטחן לאופי השכונה.

ג. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 36 מקומות חנייה החסרים על פי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

ד. לדחות את ההתנגדויות שאינה תכנונית, אלא קניינית והועדה לא דנה בכך.

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

תנאים בהיתר

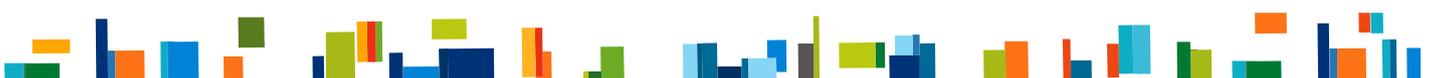
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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.

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	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

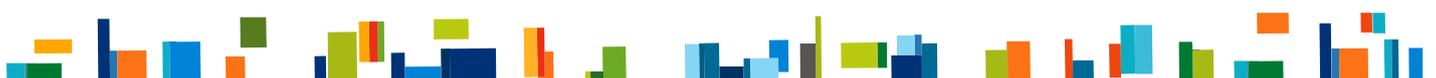
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך רחוב גלעינית והמעבר הציבורי



#	תנאי
	כזיקת הנאה לרשות הרבים
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



18/05/2025
כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 97, מתחם מרכז הירידים 24

6645/6	גוש/חלקה	25-0040	בקשה מספר
מרכז הירידים	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	2051-097	תיק בניין
189,223.22	שטח	23-00657	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקספו תל אביב המרכז הבין לאומי לכנסים ותערוכות בע"
שדרות רוקח ישראל 97, תל אביב - יפו 6902064

עורך הבקשה

אהוד כסיף
הגר"א 25, תל אביב - יפו 6602443

מהות הבקשה

הריסת מבנה קופות, מבנה קירוי כניסה ואלמנטים של פיתוח והקמת 4 מבנים בכניסה למתחם אקספו,
רחבת הכניסה הראשית של גני התערוכה.

מבנה א'

מבנה בן 4 קומות הכולל חדר מדרגות לכל גובה המבנה וקירוי עליון (בגובה 4 קומות) מעל אזור הכניסה,
עבור כניסה ראשית (צפונית) למתחם התערוכות.
- בקומת קרקע: מבואה, חדר קופה\מידע, חדר מערכות ומקבץ שירותים.
- בקומה 1: חלל אחסון, ממ"מ, חדר מערכות ו-2 תאי שירותים.
- בקומה 2: מבואה, חדר שרתים, חדר תקשורת, חדר לוח מתח נמוך וחדר מערכות.
- בקומה 3: יציאה לגג טכני עם מעקה היקפי, מסתור בנסיגה עבור מעבים, מפוחים, גנרטור ופירי מערכות.

מבנה ב'

מבנה בן 3 קומות עבור מסחר ותעסוקה, מזרחית לרחבת הכניסה.
במבנה גרעין בניין הכולל פיר מעליות, פירים טכניים, חדר מדרגות, ממ"מ וגרם מדרגות חרום חיצוני בחזית
המזרחית, לכל גובה המבנה.
- בקומת כניסה: לובי לקומות עליונות, 2 חללי מסחר\הסעדה עם מקבץ שירותים וחדר אשפה.
- בקומות 1-2: מבואה, מקבץ שירותים ו-2 חללי משרדים עם 12 גזוזטראות בכל קומה.
- בקומת הגג: יציאה לגג טכני עם מעקה היקפי, מסתור מערכות בנסיגה עבור מעבים ומנדפים.

מבנה ג'

מבנה בן 3 קומות עבור מסחר ותעסוקה, מערבית לרחבת הכניסה.
במבנה גרעין בניין הכולל פיר מעליות, פירים טכניים, חדר מדרגות, ממ"מ וגרם מדרגות חרום חיצוני בחזית
המערבית, לכל גובה המבנה.



- בקומת כניסה: לובי לקומות עליונות, 2 חללי מסחר\הסעדה עם מקבץ שירותים וחדר אשפה.
- בקומות 1-2: מבואה, מקבץ שירותים ו-2 חללי משרדים עם 12 גזוזטראות בכל קומה.
- בקומת הגג: יציאה לגג טכני עם מעקה היקפי, מסתור מערכות בנסיגה עבור מעבים ומנדפים.

מבנה ד'
 מבנה חד קומתי, עבור חדר דחסן עם מסתור מערכות מעל הכניסה.

על המגרש: ריצוף גיבון, נטיעות וגידור.

ההחלטה: החלטה מספר: 46
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0008 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר את הריסת מבנה הקופות, מבנה קירוי כניסה ואלמנטים של פיתוח והקמת 4 מבנים בכניסה למתחם אקספו, רחבת הכניסה הראשית של גני התערוכה לרבות פיתוח שטח ברחבת הכניסה,

2. לאשר את ההקלה הבאה:
 - הוספת קומה נוספת מעל ל- 2 הקומות המותרות.

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

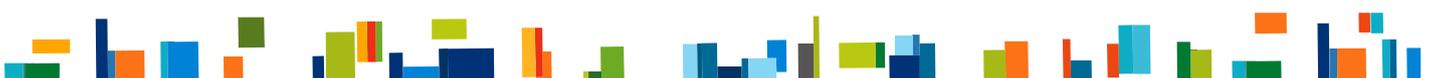
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127366.70 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
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



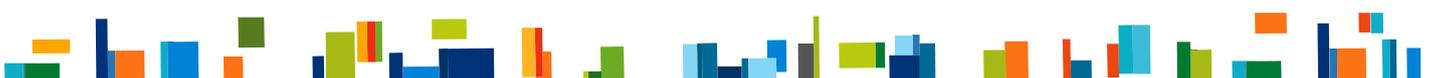
#	תנאי
	בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 67 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 77 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.





18/05/2025

כ' אייר תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בקשה מספר	גוש/חלקה
תאריך הבקשה	שכונה
תיק בניין	סיווג
בקשת מידע	שטח

ההחלטה: החלטה מספר: 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

