

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0010-25-2 תאריך: 04/06/2025 שעה: 10:24  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:24  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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 0009-25-2 מתאריך 28/05/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ארז לוינברג	רמות נפתלי 8	-0913 008	-25 0141	1
<a href="#">4</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	א.ש.ל.י חברה לכניה	הסבוראים 7	-2147 007	-25 0919	2
<a href="#">6</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שלום ונתן יזמות בע"מ	הסבוראים 9	-2147 009	-25 0146	3
<a href="#">9</a>	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	עוזד גרוס	בת מרים יוכבד 16	-0801 289	-25 0200	4
<a href="#">12</a>	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	גילי אברמוב	בת מרים יוכבד 23	-2177 023	-23 1656	5
<a href="#">15</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עמוס כחלון	בניהו 13	-0900 013	-24 1133	6
<a href="#">17</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רז איש לב	אופיר 6	-0814 006	-25 0135	7
<a href="#">19</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דב אופנהיים	יהודה הנשיא 37	-2076 037	-24 1457	8
<a href="#">22</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ליאור בן עזרא גונן	יהודה הנשיא 39	-2076 039	-24 1503	9
<a href="#">26</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תמי דרקסלר	בני אפרים 251	-0801 251	-24 0938	10
<a href="#">29</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חברת מלונית בכרם	קהילת עדן 11	-0378 008	-24 0212	11
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בוגרשוב 80	בוגרשוב 80	-0026 080	-24 0753	12
<a href="#">36</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בזל תל אביב התחדשות עירונית בע"מ	בזל 27	-0195 027	-22 1517	13
<a href="#">41</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	הרץ דניאל	השומר 3	-0129 003	-25 0777	14

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">42</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אברהם נוי	שדרות בן ציון 22	-0350 022	-24 1248	15
<a href="#">46</a>	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	דליה רצין	שטריקר 17	-0494 017	-24 0066	16
<a href="#">47</a>	שינויים חידוש היתר	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	מונטיפיורי 7	-0010 007	-25 0930	17
<a href="#">49</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	האוזר מוניקה	המלך ג'ורג' 103	-0406 103	-25 0827	18
<a href="#">50</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	סוניה צרויה קורמן עינבל	עקיבא אריה 4	-0569 004	-25 0855	19
<a href="#">52</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חכשורי חיזוק מבנים בע"מ	בוגרשוב 42	-0026 042	-24 0837	20
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נועם מוזס בע"מ	מיכ"ל 7	-0077 007	-24 0930	21
<a href="#">60</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דוד יצחקי	סמטת התבור 4	-0371 004	-23 1644	22
<a href="#">63</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעל אונגר	האלקושי 5	-0339 005	-24 1831	23
<a href="#">66</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אוליביה מיכאל רואש	שדרות יהודית 6א	-0513 א006	-25 0520	24
<a href="#">68</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	לה גוארדיה 89	-0635 089	-24 0833	25
<a href="#">71</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שרה גלברג	8 1063	-1063 008	-25 0001	26
<a href="#">73</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שגיא יהודה מזרחי	כפר גלעדי 5	-0174 005	-23 1903	27
<a href="#">76</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	אפלטון 4	-3409 004	-24 0258	28
<a href="#">79</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דוד אבא עמרם	מסילת ישרים 101	-3504 101	-24 1216	29
<a href="#">82</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	גולנה דורות בע"מ	חזקיהו המלך 66	-3506 037	-23 1740	30
<a href="#">85</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורבניטופ חכמי אתונה 54 בע"מ	חכמי אתונה 54	-3551 054	-24 1553	31
<a href="#">88</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרויקט מיתר ביפת בע"מ	יפת 211	-3004 211	-23 1712	32
<a href="#">92</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אס. בי. איי. גרופ אל. אל. סי	הרצל 27	-0001 034	-24 0223	33
<a href="#">95</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים	עמותה למען הכנסייה	לבנדה 34	-0409 034	-25 0121	34

מינהל הנדסה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	פרטי או בניין עם ערוב שימושים	הפנטקוסטית - ישראל				

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0010 תאריך: 04/06/2025 שעה: 10:24  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:24  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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 נכח בבקשה ברחוב המלך ג'ורג' 103
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד לירון שחר	סגן ליועץ המשפטי	מ"מ עו"ד הראלה אברהם אוזן
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	ראש צוות רישוי על מרחבי	אדרי אלון טל חנני	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רמות נפתלי 8

6336/405	גוש/חלקה	25-0141	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	21/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0913-008	תיק בניין
695.00	שטח	24-01389	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארז לוינברג  
עיר שמש 49, תל אביב - יפו 6908676

### עורך הבקשה

ארז לוינברג  
ולנברג ראול 24ג, תל אביב - יפו 6971920

### מהות הבקשה

- הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימים במרווחים הצדדי והקדמי וגדר בגבול המגרש אחורי.
- הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל המרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז וחשמל בחזית רחוב.

### החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

### כולל ההקלות הבאות:



- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
  - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
  - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
  - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

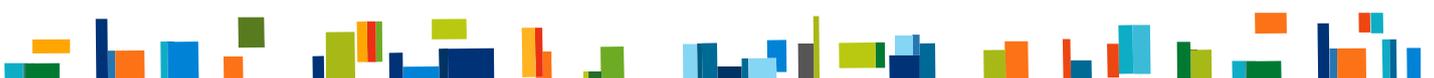
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 מ.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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.



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

#### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הסבוראים 7

7223/50	גוש/חלקה	25-0919	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2147-007	תיק בניין
1,326.00	שטח	25-00101	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
א.ש.ל.י חברה לבניה  
התדהר 2, רעננה 4366504

**עורך הבקשה**  
יואב אומן  
בן גוריון דוד 1, בני ברק

### מהות הבקשה

בשנת 2021 הוצא היתר מס' 21-1082 להקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל 3 מרתפים, 33 יח"ד. לפי ההיתר הנ"ל 2 עצים הקיימים מס' 21 ו-19 מיועדים לשמירה. בפועל העצים הנ"ל כרתו ללא היתר. בשל העובדה שהעצים הנ"ל נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0010-2 מתאריך 04/06/2025

הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025, ומביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 21-1082 (בתוקף עד 09.03.2028) שינוי ייעוד עצים מס' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.

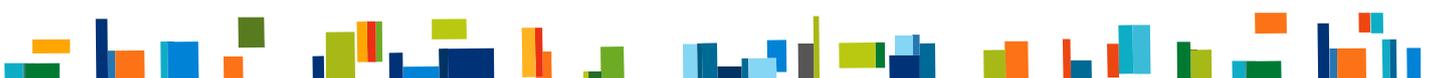
בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

##### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,980 ₪.

#### תנאים לתעודת גמר

##### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנקבעו לנטיעה בהיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

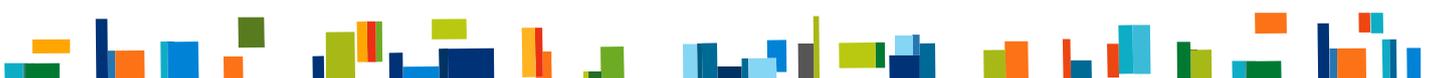
**רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

#### ההחלטה: החלטה מספר: 4

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

הוועדה מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבניה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבניה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. הוועדה הקימה תת ועדה שחבריה: יו"ר ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבניה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הסבוראים 9

7223/51	גוש/חלקה	25-0146	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	21/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2147-009	תיק בניין
1,206.00	שטח	24-00993	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

### עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל  
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

### מהות הבקשה

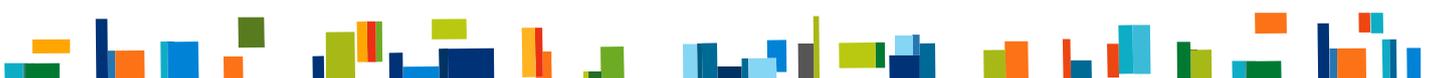
שינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, הכוללים:

- במרתף העליון: ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח של כ-11 מ"ר צמוד לקיר המערבי של המרתף בעומק של 1.55 מ', בתוך שפ"פ בחצר האחורית;
- בקומת קרקע: ביטול חדר בלוני גז בשטח של כ-14 מ"ר והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח 14 מ"ר, ביטול פתח הכנסת ציוד במרווח הקדמי מזרחי עבור חדר שנאים המוצע לביטול במרתף העליון והסדרת פילר חשמל בגדר הצפוני;
- בכל הקומות: קיר הפרדה בין מרפסות אושר בהיתר בנוי בחלקו ובחלקו מזכוכית שכעת מבוקש להחליף לקיר בנוי;
- בקומה 7: הוספת פרגולה בטון מעל השטח הלא מקורה של המרפסות בחזית קדמית;
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): הגבהת הקומה מ-2.77 מ' נטו ל-3.25 מ' נטו ובתוצאה מזה הגבהת גובה ברוטו עד 5 מ'.

יש לציין לפי היתר המקורי מס' 23-1083 2 עצים קיימים מס' 12 ו-17 מיועדים לשמירה . בפועל העצים הנ"ל כרתו ללא היתר . בשל העובדה שהעצים הנ"ל נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025



1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,

מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 1082-23 שינוי ייעוד עצים מס' 12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.

2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1082-23 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:

במרתף העליון: ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;  
בקומת קרקע: ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;  
בכל הקומות: שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);  
בקומה 7: הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;  
במגרש: ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;

כולל כהקלה הבאה:

הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');

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

תנאים למתן היתר

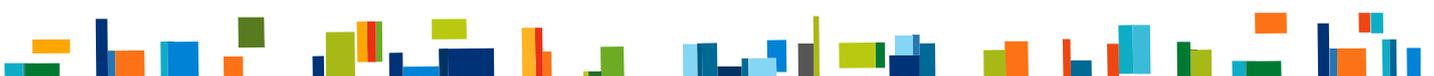
תנאים למתן היתר

#	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 פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 1082-23 מיום 13/9/23.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



**תנאים לתעודת גמר**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר 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: 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025**

הוועדה מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. הוועדה הקימה תת ועדה שחבריה: יו"ר ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבנייה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בת מרים יוכבד 16

6625/1056	גוש/חלקה	25-0200	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-289	תיק בניין
1,687.00	שטח	23-01323	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עוזד גרוס

בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116 דנה פירון גרוס  
בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116

### עורך הבקשה

עדי מור

הלל הזקן 1, תל אביב - יפו 63309

### מהות הבקשה

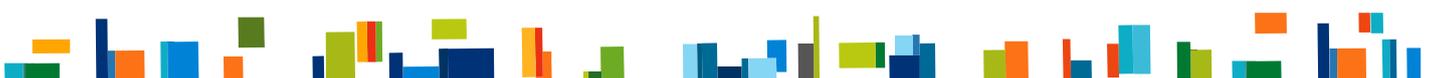
שינויים ותוספת בניה ביח"ד קיימת צפון-מערבית בת 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (קוטג') מתוך 7 קוטג'ים קיימים במגרש עם מרתף משותף, כמפורט:  
- בקומת קרקע וקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות;  
- בקומת הגג: הגדלת שטח של חדר היציאה לגג הקיים עד 40 מ"ר, הקמת פרגולה קלה ממתכת בשטח 10 מ"ר במרפסת הגג;  
- במגרש: פיתוח שטח ונטיעות, הקמת בריכה שחיה לא מקורה בשטח 24 מ"ר במרווח הקדמי במרחק של כ-3.40 מ' מגבול המגרש עם גדר בטיחות בגובה 1.10 מ' סביבה, הסדרת מסתור גלשנים לא מקורה בחצר הצדדית - מזרחית ע"י מחיצה של פרופילים אלומיניום, הקמת פרגולה קלה מתחת בשטח של כ-23 מ"ר, הריסת חלק הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי (מול יח"ד הנדונה) ובניית גדר חדשה בשילוב פילר אשפה וגז;

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ביח"ד צפון-מערבית בת 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בין 7 הקוטג'ים קיימים במגרש עם מרתף משותף, כולל הגדלת שטח חדר יציאה לגג, הקמת פרגולות בחצר ובמרפסת הגג, הקמת בריכת שחיה בחצר, הריסת גדר קדמית ובנייתו מחדש כולל פילרים כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניה בקומת הגג ללא נסיגה מעקה הגג בחזית הקדמית במקום 2 מ' הנדרש לפי תב"ע ג1;
- הגבהת חדר יציאה לגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.75 מ' המותרים ובתנאי שגובה ברוטו עד 5 מ' כולל



**מתקנים;**

**3. הקלה לבניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית צדדית במקום 1.2 מ' הנדרש לפי תב"ע ג1;**

**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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,752 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

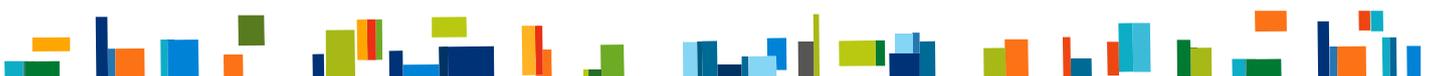
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

**תנאים לתעודת גמר**

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

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בת מרים יוכבד 23

7193/33	גוש/חלקה	23-1656	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	23/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	סיווג	2177-023	תיק בניין
1,104.00	שטח	21-02451	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עודד ליבנד

בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123 גילי אברמוב  
בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123

### עורך הבקשה

הרצל שועאי

ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064

### מהות הבקשה

הוספת 2 מרפסות ב-2 דירות בקומה א' בחזית קדמית דרומית, בבליטה 1.20 מ' מקיר הבניין בשטח של 9.44 מ"ר כ"א, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית מעל מרתף משותף על 2 בניינים סמוכים (בת מרים יוכבד 21 ו-25).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

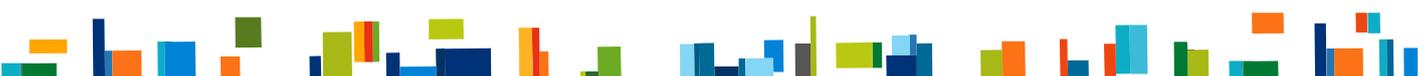
לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 בניינים סמוכים (בת מרים 21 ו-25) כולל הקלה הבאה:

- הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05) לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א';

כפוף 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 תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק



### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ
2	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.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבינוי של תב"ע 2026' ומהווה סטייה מהוראות הבינוי.
- בנית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבינויים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין);
- לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בניהו 13

6335/96	גוש/חלקה	24-1133	בקשה מספר
צהלה	שכונה	14/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0900-013	תיק בניין
630.00	שטח	24-00290	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמוס כחלון  
בניהו 13, תל אביב - יפו 6908413

### עורך הבקשה

דקלה פינטו  
שולמית אלוני 11, ראשון לציון 7591560

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים כולל מחסן במרווח אחורי וחניה מקורה במרווח הצידי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'.  
על המגרש 2 מ"ח מקורים (זה אחר זה) במרווח צידי צפוני, גדר בנויה בגבול המגרש המערבי לרח' בניהו, כולל מסתור אשפה ופילרים, קירות דיפון בגבולות המגרש הצידיים, כריתה ושתילת עצים.  
במרווח אחורי קיימת בריכת שחיה שנבנתה לפי היתר משנת 2017, מחסן במרווח אחורי, כעת מוצג להריסה.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

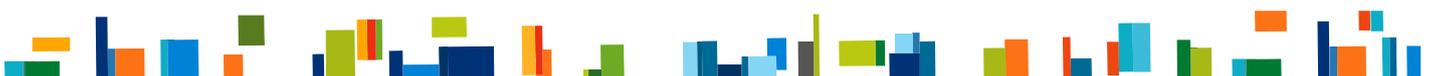
לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסן במרווח אחורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

כולל ההקלה: תוספת של 3.1% משטח המגרש, מעבר ל-22.5% המותרים בקומת הקרקע, לצורך שיפור תכנון.

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
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,579.59 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת מחסן במרווח אחורי עם תחילת עבודות הבניה
2	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

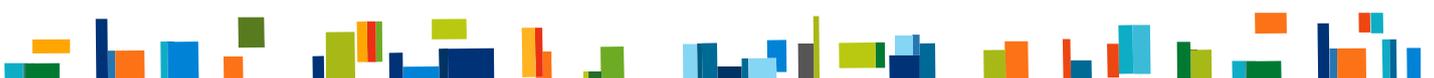
#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

#	תנאי
1	במידה ותוגש בקשה למיצוי זכויות מכח תכ' ג'1, שטח הבניה על הגג, הכולל חדר יציאה אל הגג או ניצול חלל גג רעפים, יחושב לפי השטח הבנוי בקומה מתחתיו ולא ניתן יהיה לנצל ריצפה מעל חלל עובר, שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.

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.





08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אופיר 6

6627/203	גוש/חלקה	25-0135	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	20/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0814-006	תיק בניין
980.00	שטח	24-00599	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רז איש לב  
אופיר 6, תל אביב - יפו 6901406

### עורך הבקשה

ניר רותם  
אהבת ציון 20, תל אביב - יפו 6250601

### מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור אחת, במחצית המערבית של המגרש, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף ומרפסת בקומה העליונה, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממזרח.  
על המגרש: 2 מ"ח טוריים אחד מקורה ואחד חצי מקורה במרווח הצדדי המערבי.

בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדרי מכונות תת קרקעיים, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

### החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0010-2 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור אחת, במחצית המערבית של המגרש, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף ומרפסת בקומה העליונה, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממזרח.  
על המגרש: 2 מ"ח טוריים מקורים, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדרי מכונות תת קרקעיים, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

### כולל הקלות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש שהם 29.4 מ"ר מעל ל-40% המותרים
- הקלה להגבהת הגדר המזרחית והמערבית עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- הקלה לתוספת שטח הממ"ד ברוטו בסך של 11.27 מ"ר לתכסית קומת המרתף מעבר ל-100.72 מ"ר המותרים



4. הקלה ברוחב חצר אנגלית 1.66 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובמרחק 2.38 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי, והקלה בשטח נטו של חצר אנגלית 20.99 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 בהיתר**

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	קירוי מרפסת בולטת מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 37, אושה 10

6630/518	גוש/חלקה	24-1457	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2076-037	תיק בניין
1,473.00	שטח	23-01505	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ישראל ליברובסקי

יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104 דב אופנהיים  
יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104 מיכאל פרנסואה אלוש  
יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104

### עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

### מהות הבקשה

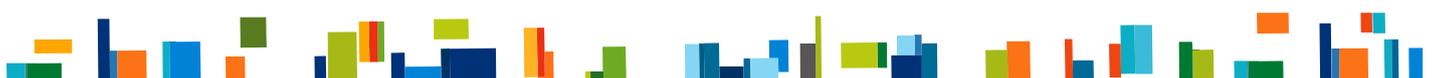
עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:

- בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
- בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח נטו של כ-10.5 מ"ר, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת ויטרינות קיימות ללא היתר מעבר לקו בניין קדמי מזרחי והסדרת ויטרינות חדשות בקו הבניין המותר (צרוף השטח הנ"ל לשטח המרפסות החדשות), הסדרת מסתורי מזגנים חדשים לכלל יח"ד בבניין.
- בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג, הכוללת תוספת ממ"ד, הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת.
- על המגרש בותחום הדרך (רחובות זושא ויהודה הנשיא): הריסת הגדרות הפולשות לתחום הדרך ובמקומן הקמת גדרות חדשות גבולות המגרש.

יש לציין שמבקביל הוגשה בקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 עבור הבניין השכן מצפון יהודה הנשיא 39, שטרם נידונה בוועדה.

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025



לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבנין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:

-בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבנין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.

-בקומה טיפוסיות 1-6: בניית ממ"ד חדש ובניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.

-בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד, בתכנית הקטנה מתכנית הקומות המורחבות מתחת.

-בחזיתות הבנין: הסדרת מסתורי מזגנים חדשים כלל הדירות בבנין, והעתקת מעבי האוויר הקיימים ללא היתר לשטח המסתורים.

-על המגרש ובתחום הדרך: הריסת גדרות הפולשות לרחובות יהודה הנשיא ואושה, ובמקומן הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בנין קדמי-מזרחי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ כפי שמופיעות בתיק המידע בזמן ביצוע עבודות הבניה. - 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	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,127.4 ₪.
5	שלד הבנין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. 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.
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	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

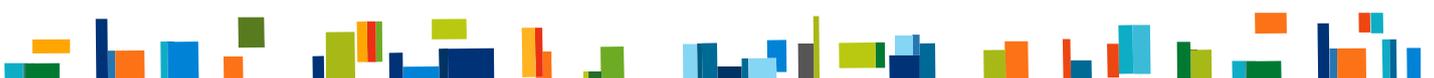
#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתינת ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה. בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.
3	הריסת כל הגדרות הפולשות לחלקות העיריה כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר והקמת גדרות חדשות במקומן.
4	אישור סופי של חב' שמ"מ לסיום עבודות שיפוץ לבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ;
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 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

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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 39, אושה 12

6630/517	גוש/חלקה	24-1503	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	27/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2076-039	תיק בניין
1,467.00	שטח	23-01558	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ליאור בן עזרא גונן  
יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105 אברהם לנדה  
יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105 צחק רוזנברגר  
יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:

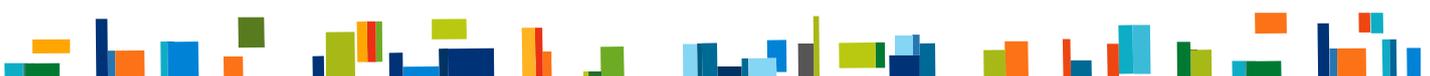
- בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
- בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת ויטרינות קיימות ללא היתר מעבר לקו בניין קדמי מערבי והסדרת ויטרינות חדשות בקו הבניין המותר (צרוף השטח הנ"ל לשטח המרפסות החדשות), הסדרת מסתורי מזגנים חדשים.
- בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות (הכוללת תוספת ממ"ד) בתכסית הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת.
- על המגרש ובתחום הדרך (רחוב אושה): הריסת גדרות הפולשות לרחוב אושה (מערבית לבניין) ולשביל הולכי הרגל (צפונית לבניין) והקמת גדרות חדשות במקומן.

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:

בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.



בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד + כ-1.5 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יחידות הדיור בקומות 1-6, והסדרת מסתורי מזנים חדשים.  
בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד.  
על המגרש: הריסת גדרות הפולשות לרחוב אושה (מערבית לבניין) ולשביל הולכי הרגל (צפונית לבניין) והקמת גדרות חדשות במקומן.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מערבי מותר של 4 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבנייה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	הגשת התחייבות החתומה ע"י כל בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ;
9	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת 24 סעיפי ההנחיות של תב' שמ"מ כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידעלגבי ביצוע שיפוץ המבנה; *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	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 4.7.24 של אדיר ייעוץ ופיקוח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,784 ₪.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.



#	תנאי
8	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל (בזמן ביצוע עבודות הבניה) של הגדרות החורגות לחלקות העירייה כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר, והקמתן גדרות חדשות תחתיהן.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מערבי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתנית ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה. בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מערבי, כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	הריסה בפועל של הקיר גדר.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 251

6625/679	גוש/חלקה	24-0938	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0801-251	תיק בניין
802.00	שטח	22-02604	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל דרקסלר  
בני אפרים 251, תל אביב - יפו 6901714 תמי דרקסלר  
בני אפרים 251, תל אביב - יפו 6901714

### עורך הבקשה

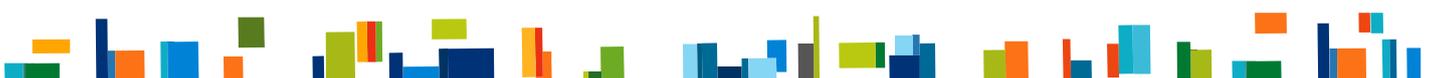
חגית קן-דרור  
רפידים 20, תל אביב - יפו 6998236

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים (קוטג') בן קומה אחת, עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:  
- הקמת קומת מרתף חדשה עם כניסה נפרדת דרך מעבר מקורה בסבכה המחבר בין החניה לשטח החצר האנגלית הקיימת מרווח הצדדי (הדרומי), הסדרת חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים ( הדרומי והצפוני) ו-2 מקומות חניה לא מקורים זה אחר זה בתחום המרווח הקדמי והצדדי (הדרומי);  
- בקומת קרקע: תוספות בניה הכוללות תוספת שטח, איחוד 2 יחידות דיור קיימות ליחידת דיור אחת, הסדרת ממ"ד חדש בתחום הדירה המאוחדת, הקמת מהלך מדרגות פנימי המוביל לקומה א, שינויים פנימיים, הסדרת 2 כניסות לבניין, שינויים במידות ומיקום הפתחים;  
- הוספת קומה א' חלקית חדשה, מרפסת גג מקורה במצללה ואדנית בנויה.  
- על המגרש: פינוי קרקע בתחום רצועת המגרש המיועדת להפקעה ברוחב של 2 מ' בתחום חזית המגרש לרחוב;  
שינויים בפיתוח שטח, לרבות הריסה חלקית של הגדר הקיימת בחזית המגרש לרחוב (הקיימת על פי היתר 22-0176) לצורך שינוי מיקום פילר חשמל ופילר אשפה הקיימים בהיתר, הריסת מהלך מדרגות פיתוח קיים במרווח הקדמי והקמת מהלך מדרגות פיתוח חדש במקומו; הסדרת פתח גישה ושער כניסה לחניה; הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13.5 מ"ר במרווח האחורי של המגרש; ריצוף החצר.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025



לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים (קוטג') בן קומה אחת, עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חדשה (המיועדת לחדר משחקים) עם מהלך מדרגות פנימי וכניסה נפרדת דרך מעבר מקורה בסבכה המחבר בין החניה לשטח החצר האנגלית הקיימת מרווח הצדדי (הדרומי), הסדרת חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים ( הדרומי והצפוני) ו-2 מקומות חניה לא מקורים זה אחר זה בתחום המרווח הקדמי והצדדי (הדרומי);

- בקומת קרקע: תוספות בניה הכוללות תוספת שטח, איחוד 2 יחידות דיור קיימות ליחידת דיור אחת, הסדרת ממ"ד חדש בתחום הדירה המאוחדת, הקמת מהלך מדרגות פנימי המוביל לקומה א, שינויים פנימיים, הסדרת 2 כניסות לבניין, שינויים במידות ומיקום הפתחים;

- הוספת קומה א' חלקית חדשה, מרפסת גג מקורה במצללה ואדנית בנויה.

- על המגרש: פינוי קרקע בתחום רצועת המגרש המיועדת להפקעה ברוחב של 2 מ' בתחום חזית המגרש לרחוב;

שינויים בפיתוח שטח, לרבות הריסה חלקית של הגדר הקיימת בחזית המגרש לרחוב (הקיימת על פי היתר 22-0176) לצורך שינוי מיקום פילר חשמל ופילר אשפה הקיימים בהיתר, הריסת מהלך מדרגות פיתוח קיים במרווח הקדמי והקמת מהלך מדרגות פיתוח חדש במקומו; הסדרת פתח גישה ושער כניסה לחניה; הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13.5 מ"ר במרווח האחורי של המגרש; ריצוף החצר,

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחריגה של 3% מקו בניין הצדדי המותר של 4.0 מ' ( 0.22 מ');;
2. בניה בחריגה של 8% מקו בניין האחורי המותר של 9 מ' ( 0.75 מ');;
3. כניסה נפרדת לקומת המרתף מהחצר;

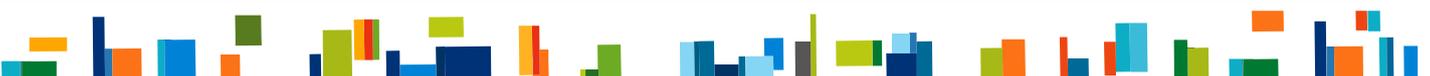
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

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	1. קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי לשלב בקרת תכן.
6	קבלת אישור תחנת מי אביבים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות בניה ;
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,214.4 ₪.



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

#### תנאים לתעודת גמר

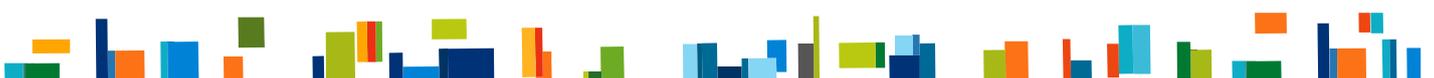
#	תנאי
1	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות ;
3	אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ הזית במגרש הסמוך

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינו כלול בהיתר זה.
2	לא ניתן לשחרר את ההיתר הנ"ל ללא קבלת היתר להארכת תוקף היתר מס' 22-0176 (פג תוקף ב- 16.02.2025) או בו זמנית.

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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת עדן 11

7499/77	גוש/חלקה	24-0212	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	12/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0378-008	תיק בניין
130.00	שטח	22-03135	בקשת מידע

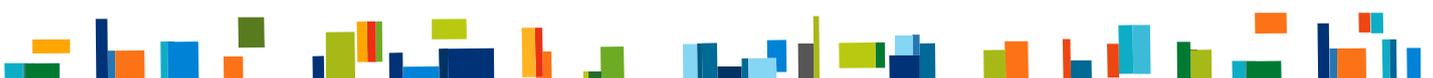
**מבקש הבקשה**  
חברת מלונית בכרם  
ת.ד. 79287, ניצן 7928700

**עורך הבקשה**  
פאולה ליאני  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

**מהות הבקשה**  
הריסת בניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור, כמפורט:  
**בקומת המרתף:** חדר משחקים, שירותים וחדר כביסה, חצר אנגלית לכיוון החזית הצפונית.  
**בקומת הקרקע:** לובי כניסה ראשי מרחוב קהילת עדן, מפלס תחתון של דירה 1, מזדגות ירידה ועלייה למפלס בקומה העליונה והקומה התחתונה של דירה 1.  
**קומה 1:** ממ"ד של דירה 1, חלל משותף לשתי הדירות, מרפסת לכיוון החזית הצפונית.  
**קומה 2:** ממ"ד של דירה מס' 2, חלל משותף לשתי הדירות עם מיקום לדוודים, מרפסת לחזית הקדמית לרחוב קהילת עדן, מעלית של דירה מס' 2.  
**קומת גג חלקית:** מפלס של דירה מס' 2 המכיל חדר רחצה וחדר שינה, מרפסת גג ומעליה פרגולה, סולם עלייה לגג.  
**על הגג העליון:** מתקנים ומערכות טכניות, ג'קוזי.  
**בפיתוח השטח:** חניה, מכלי אשפה, חצר אחורית עם גינון, נטיעות וריצוף דק מחלחל.

החלטה: החלטה מספר: 11  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר הריסת בניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור.  
כולל ההקלה הבאה לצורך שיפור התכנון:
  - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח'.



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

**תנאים בהיתר**

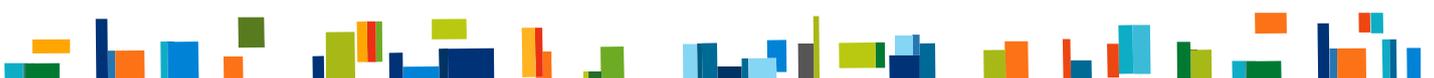
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 22,519.00.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	אושרה כריתה של עץ 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').
2	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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.



**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 80

6911/25	גוש/חלקה	24-0753	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-080	תיק בניין
390.00	שטח	21-02654	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בוגרשוב 80  
בוגרשוב 80, תל אביב - יפו 6342918

### עורך הבקשה

אסף שאול  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

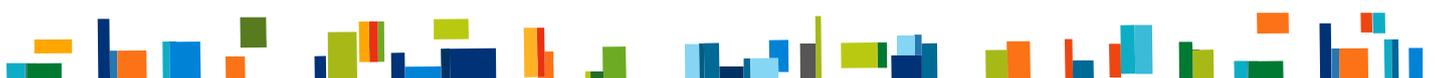
### מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין קיים לשימור (שימור ג לפי תכנית לב העיר) הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, מעל קומת מרתף, עבור תוספת 2 קומות בהיקף הקומות הקיימות עבור 4 יח"ד ו 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים:  
במרתף: מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש.  
קומת קרקע: מבואת כניסה הכוללת מדרגות מקוריות, תוספת מעלית ו 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד.  
ליח"ד קדמית מרפסת מקורית ויח"ד אחורית הוסף שטח.  
קומה א-ב (קיימות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת מקורית ולאחורית מרפסת גזזטרה חדשה.  
קומה ג-ד (חדשות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לקדמית מרפסת ולאחורית מרפסת גזזטרה.  
בגג: 2 חדר יציאה לגג, מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה בעורף.  
בחצר: מתקן אשפה בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש, ריצופים וגינון.  
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות ו 2 חדרי יציאה המכיל 10 יח"ד (6 קיימות + 4 חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים לשימור (שימור ג לפי תכנית לב העיר) הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, עבור תוספת 2 קומות בהיקף הקומות הקיימות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, הכוללים:  
במרתף: מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש.



קומת קרקע: מבואת כניסה הכוללת מדרגות מקוריות, תוספת מעלית 21 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד.  
ליח"ד קדמית מרפסת מקורית ויח"ד אחורית הוסף שטח.  
קומה א-ב (קיימות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת מקורית ולאחורית מרפסת  
גזזטרה חדשה.  
קומה ג-ד (חדשות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לקדמית מרפסת ולאחורית מרפסת גזזטרה.  
בגג: 2 חדר יציאה לגג, מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה בעורף.  
בחצר: מתקן אשפה בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש, ריצופים וגיבון.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות ו 2 חדרי יציאה המכיל 10 יח"ד (6 קיימות + 4 חדשות).

2. לאשר את הפרטים ההיסטוריים כדוגמת מעקות, ספי חלונות ומדרגות יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי לתוספת החמישית בחוק התכנון והבניה.
3. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
4. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א ללא תוספת שטח מכוח התמ"א.
4. לדחות את ההתנגדות, שכן הבניין מתוכנן בהתאם להוראות התכנית והנחיות מחלקת השימור.

לאשר מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א 38:

1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1.84 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2. בניית ממ"ד בקו בניין 0
3. גובה קומה חלקית של חדרי היציאה לגג, 2.97 במקום 2.50
4. הקמת קומה חלקית של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה

כולל ההקלות הבאות:

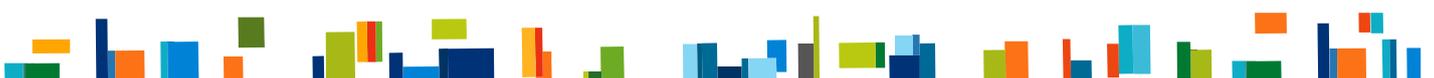
1. הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
2. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 1.75 מ'
3. תוספת מאגר מים בתת הקרקע מעבר לקווי בניין בחזית צידית עורפית עד גבול מגרש
4. הקלה בקו בניין צידי מזרחי בין 2מ' - 2.7מ' ובהתאם לקונטור הבניין הקיים, ומערכי בין 1.8מ' - 1.9מ' ובהתאם לקונטור הבניין הקיים, מעבר לקווי בניין מותרים.
5. הקלה לאי נסיגה מקווי בניין צדדיים בקומת גג חלקית

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

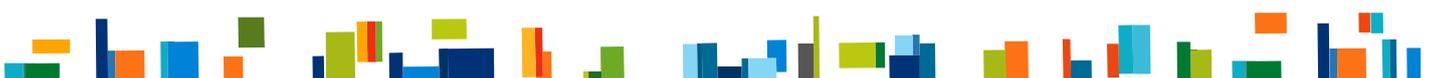
#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	תיאום פרט מעקות חדשים. הצגה של פרט סגירה מרפסת לחזית המערבית. הצגת מערכת חומרים לתוספת החדשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות
6	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 04/01/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בזל 27

6957/136	גוש/חלקה	22-1517	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0195-027	תיק בניין
561.00	שטח	22-00399	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בזל תל אביב התחדשות עירונית בע"מ  
הגדוד העברי 5, אשדוד 7745511

### עורך הבקשה

יוסי שור  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

### מהות הבקשה

מבוקש בנין חדש בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע ו-4 מרתפי חניה, במקום הבנין שיהרס, במסגרת תכנית רובע 3 ותמ"א 38

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

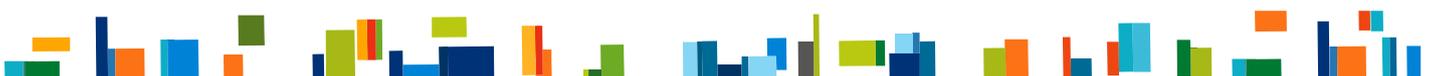
לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה במקום 3.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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



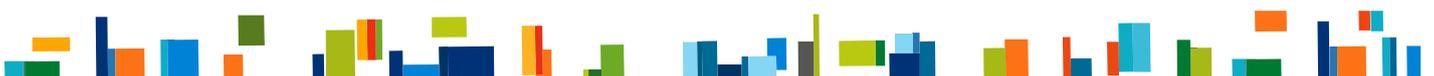
#	תנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
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



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

הערות	
#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

ההחלטה : החלטה מספר 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

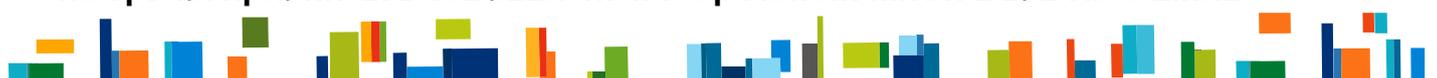
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ט.
- העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה



## מלאה של העצים.

### 5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

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 אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.





08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה השומר 3

6918/9	גוש/חלקה	25-0777	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	15/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0129-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הרץ דניאל  
השומר 3, תל אביב - יפו 6560103

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות בבניין לשימור עבור 18 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

לא ניתן לאשר את המבוקש, לאור כך שמבדיקת המסמכים הנמצאים במערכת עולה כי השימוש בגן המבוקש מתקיים במקום שבו היו מחסנים בהיתר, וזאת בניגוד לסעיף 151(ב) לחוק, שלפיו ניתן לאשר מעון יום רק בדירת מגורים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות בן ציון 22, מלצ'ט 70

6904/145	גוש/חלקה	24-1248	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0350-022	תיק בניין
443.00	שטח	23-00395	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אברהם נוי  
הרצל 27, תל אביב - יפו 6688501

### עורך הבקשה

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

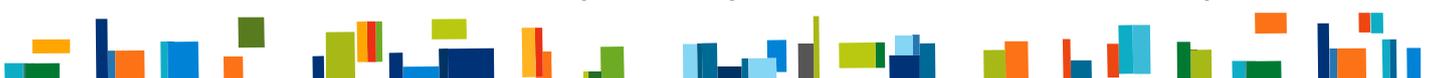
### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:  
במרתפים 3-4: חניה רובוטית עבור 8 חניות רכב, מאגר מים, חדר משאבות.  
במרתף 2: 11 מחסנים דירתיים, חניית 4 אופניים. חלל לשימוש דיירים.  
במרתף 1: חדר מונים, שטחים נלווים ל-2 דירות, חצרות מונמכות, חלל לשימוש דיירים.  
בכל הקומות: חיזוק ועיבוי מעטפת הקירות, גרעין מדרגות ומעלית.  
בקומת הכניסה: רצועה מפולשת ובה מחסן אופניים. מבואת כניסה, חדר אשפה ושתי דירות גן עם גישה לשטח נלווה במרתף.  
בקומות 1-2: שינויים פנימיים של שתי דירות בכל קומה עם מסתור כביסה חדש ומרפסת קיימת.  
בקומות 3-4: שתי דירות חדשות בכל קומה עם חדר משופר מיגון מסתורי כביסה ומרפסת.  
בקומה 5: דירת גג עם חדר משופר מיגון מרפסת גג בריכה פרגולה ואדניות בנויות.  
בקומת הגג: גג משותף ועליו 9 קולטי שמש, גנרטור חירום ומעבה מזגן.  
בחצר: רצועה מגוננת בחזיתות הקדמיות, עמדה לטעינת רכבים במתקן החניה האוטומטי, בפינה הדר' מע' של המגרש, לצידה גמל מיים ושביל כניסה לחזית מלצ'ט. שביל כניסה נוסף לכיוון שדר' בן ציון ממנו נמשכת גישה מזרחית לחדר האופניים והאשפה ולנישת גז וכן לפתחי אורור וש.ע של המרתף.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:  
במרתפים 3-4: חניה רובוטית עבור 8 חניות רכב, מאגר מים, חדר משאבות.



במרתף 2-: 11 מחסנים דירתיים, חניית 4 אופניים. חלל לשימוש דיירים  
במרתף 1- : חדר מונים, שטחים נלווים ל- 2 דירות, חצרות מונמכות, חלל לשימוש דיירים.  
בכל הקומות: חיזוק ועיבוי מעטפת הקירות, גרעין מדרגות ומעלית.  
בקומת הכניסה: רצועה מפולשת ובה מחסן אופניים. מבואת כניסה, חדר אשפה ושתי דירות גן עם גישה  
לשטח נלווה במרתף.  
בקומות 1-2: שינויים פנימיים של שתי דירות בכל קומה עם מסתור כביסה חדש ומרפסת קיימת.  
בקומות 3-4: שתי דירות חדשות בכל קומה עם חדר משופר מיגון מסתורי כביסה ומרפסת.  
בקומה 5: דירת גג עם חדר משופר מיגון מרפסת גג בריכה פרגולה ואדניות בנויות.  
בקומת הגג: גג משותף ועליו 9 קולטי שמש, גנרטור חירום ומעבה מזגן.  
בחצר: רצועה מגוננת בחזיתות הקדמיות, עמדה לטעינת רכבים במתקן החניה האוטומטי, בפינה הדר-מע'  
של המגרש, לצידה גמל מיים ושביל כניסה לחזית מלצ'ט. שביל כניסה נוסף לכיוון שדר' בן ציון ממנו נמשכת  
גישה מזרחית לחדר האופניים והאשפה ולנישת גז וכן לפתחי אוורור וש.ע של המרתף.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38:

1. סגירת קומת עמודים
2. תוספת 13 מ"ר ליחידת דיור
3. תוספת 2.5 קומות

כולל הקלות:

1. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
4. המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6. תוספת בריכה בקומת חדרי יציאה לגג.

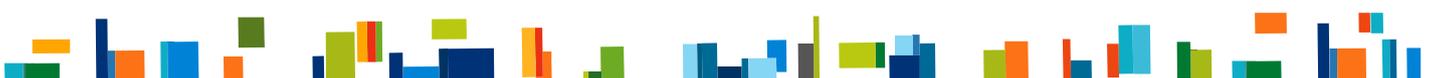
2. לדחות את התנגדויות שכן:

- א. הליך הרישוי מחייב אישורי קונסטרוקטור וכן נדרשות ערבויות כנגד פגיעה אפשרית במגרשים השכנים הנבדקים כחלק מהליך הפיקוח.
- ב. החריגות מקווי הבניין, תואמות את הקיים בהיתר ורק מהוות תוספת חיזוק. והנ"ל הינו בהתאם להוראות התכנית.

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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	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	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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	* 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 בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	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.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



#	תנאי
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 17, מרשל לואי 32

6212/343	גוש/חלקה	24-0066	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	16/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0494-017	תיק בניין
263.00	שטח	21-01765	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דליה רצין  
שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623

### עורך הבקשה

רואי עמית  
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

### מהות הבקשה

- שינויים ותוספת בניה עבור יחידת דיור אחת, המערבית בקומה ג, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף עבור 6 יח"ד סך הכל, השינויים המבוקשים כוללים:
- שינויים בחדר מדרגות כללי וביטול גישה לגג משותף על ידי הקטנת חדר המדרגות והקמת קיר חוצץ והפיכת גרם מדרגות לגג עליון לגרם מדרגות פרטי;
  - הקמת חדר יציאה בגג בתכסית של 35 מ"ר

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מבוקש הקטנת חדר מדרגות כללי וביטול גישה משותפת לגג בניגוד להוראות התוכנית.
- לבקשה קיימת התנגדות של 55.5% מבעלי הזכויות ולא קיימת ייתכנות תכנונית לאישור הבקשה אשר התכנון פוגע בשטחים משותפים.
- הבקשה אינה מציגה תכנון סופי כולל של הגג בהתאם להוראות התוכנית החלה.

הערה:

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

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

6920/30	גוש/חלקה	25-0930	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0010-007	תיק בניין
562.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 18-0375 שניתן בתאריך 30/05/2018 לשימור, שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 2 קומות וקומת מרתף חלקית.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 30/05/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 30/05/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0805 מתאריך 08/08/2022 עד לתאריך 08/08/2025.

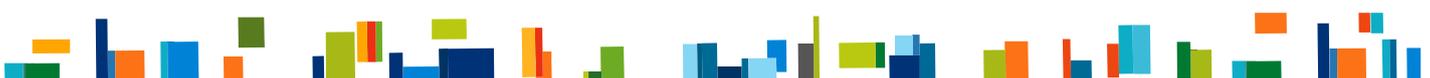
התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים: מדובר בבניין לשימור אשר הועמד על תמיכות זמניות לבניית קומת מרתף תת קרקעית הנדרשת לתפעול המלון. כמו כן, תוספת קומות על גבי בניין קיים לשימור. זאת ועוד, הביצוע עם מורכבות זו נפל בחלקו הגדול בתוך תקופת מלחמת חרבות ברזל והמחסור החרף בכח אדם שנבע ממנו.

עוד עולה מהמכתב כי בשלב זה הביצוע נמצא בעיצומו ומבקשי ההיתר מקווים שעם הארכת תוקף היתר הבניה יוכלו להשלים את העבודות.

### נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:



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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 08/08/2026 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**ההחלטה: החלטה מספר: 17**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025**

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 30/05/2023 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 08/08/2026 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

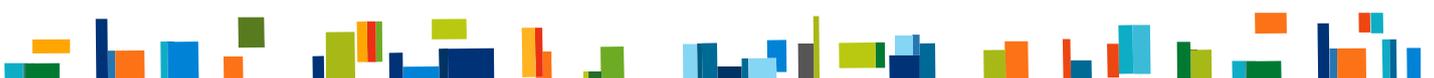
ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

6903/177	גוש/חלקה	25-0827	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0406-103	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

האוזר מוניקה  
ד"ר כהן 2, רמת גן 5253704

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "גנוש", בקומת קרקע דירה 4 בחזית הקדמית על רחוב המלך ג'ורג', עבור 27 פעוטות על פי סעיף 151 בלחוק.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

לא לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גנוש", בחזית קומת הקרקע, דירה 4, עבור 27 פעוטות, שכן:

- אין מדובר בדירת מגורים לפי הוראות סעיף 151 לחוק היות ויעוד חזית קומת הקרקע בה מבוקש השימוש לפעוטות בהתאם לתוכנית 58 ותוכנית רובע 3 הינו מסחרי.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מיקום חצר הפעוטות בתחום זיקת ההנאה. שכן לפי תוכנית 58 ובהתאם להחלטת וועדת ערר הרצועה שבין קו הרחוב והבניין מהווה חלק מן הרחוב ולא ניתן להתיר בה שימוש לפעוטות.
- לדחות את שאר ההתנגדויות לעניין הרעש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עקיבא אריה 4

6213/549	גוש/חלקה	25-0855	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	04/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0569-004	תיק בניין
893.00	שטח	23-00836	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סוניה צרויה קורמן עינבל  
יערי מאיר 22, תל אביב - יפו 6937122 אמיר קורמן עינבל  
יערי מאיר 22, תל אביב - יפו 6937122

### עורך הבקשה

בלה גורליק  
העצמאות 67, אשדוד 77452

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 16/01/2022 והיתר שינויים מס' 24-0261 מתאריך 08/08/24 לטובת תוספת בריכת שחיה פרטית בדירת גן בחזית אחורית

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

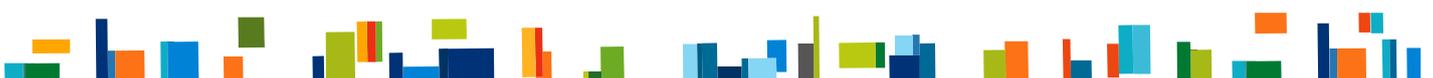
לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 16/01/2022 והיתר שינויים מס' 24-0261 מתאריך 08/08/24 לטובת תוספת בריכת שחיה פרטית בדירת גן בחזית אחורית, שכן:

1. הבקשה להיתר הוגשה רק ביום 4.5.2025 לאחר עמידה בתנאי סף הקבועים בתקנות רישוי בניה, מאחר ומדובר בבניין חדש בהקמה חלות עליו הוראות תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 אשר אינן מאפשרות את ההקלה המבוקשת

בנוסף, קיימת מחלוקת קניינית משמעותית בין בעלי הזכויות המתנגדים כולם לבקשה, היזם ומימנה החכ מסעם בעלי הזכויות, שכן הבקשה אומנם חתומה ע"י מימנה כח כל בעלי הזכות אך בהתנגדותם הם הבהירו כי הדבר נעשה ללא הסכמתם ובניגוד להסכם בינם.

2. הקמת בריכת שחיה בפרטית במרווחי הצד בבניין משותף נוגד את התכנית החלה אשר הינה תכנית חדשה ונוגד את מדיניות הוועדה והנחיות המרחביות, שכן לפיהן לא ניתן לאפשר בריכות שחיה פרטיות בחצרות בניינים משותפים ועד כמה וכמה ברובעים 3, 4 ו-6.

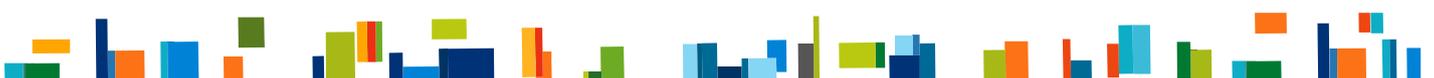
3. תכנית רובע 4 הינה תכנית חדשה ואפשרה בריכות שחיה על גגות בניינים בלבד וזאת כדי לשמור על ציביון עיר גנים המאפיין את מרכז העיר לטובת גינון ועצים.



4. לקבל את ההתנגדות לכל הנושאים שהועלו ופורטו בהרחבה בסעיף התנגדויות, לא לקבל את ההתנגדות לפיה החלו כבר בבניית הבריכה, שכן הנושא נבדק ע"י פיקוח על הבנייה ונמצא כי הבנייה לא החלה.

הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 42

6907/106	גוש/חלקה	24-0837	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-042	תיק בניין
339.00	שטח	22-00043	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חכשורי חיזוק מבנים בע"מ  
דרך השבעה 30, אזור 5801034

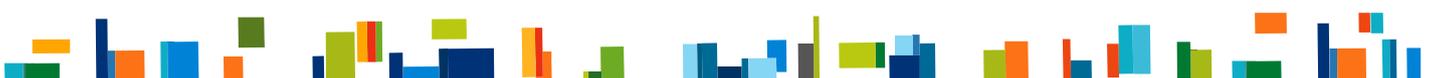
### עורך הבקשה

גיא כנען  
כורזין 1, גבעתיים 5358301

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד, מכוח תכניות 2363 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. קירות חיזוק בקומת המרתף הקיימת.
2. בקומת קרקע קיימת: קירות חיזוק בתוואי הבניין, שינויי פנים בשטח משרדים ומחסנים באגף האחורי.
3. בקומת הביניים: קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות החזית האחורית בסגירה קלה, סגירת מרפסת השקועות למחצה בחזית הקדמית בדופן חזית הבניין, אישור בדיעבד ליחידת דיור נוספת בקומה (2 במקום 1 בהיתר) תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בקומה.
4. קומות 2,3 הקיימות: קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות החזית האחורית בסגירה קלה, סגירת מרפסת השקועות למחצה בחזית הקדמית בדופן חזית הבניין, תוספת מסתורי כביסה ל-3 יח"ד קיימות בקומה.
5. תוספת קומה 4 חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה לכל יח"ד. 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה קלה ליח"ד בחזית הקדמית ומרפסת סגורה בסגירה קלה ומקורה בגג ליח"ד בחזית האחורית.
6. קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה): קומה חדשה בהיקף הקומה הטיפוסית המורחבת, בנסיגות הנדרשות לחזית עבור יחידת דיור אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסות גג בחזית הקדמית ובחזית האחורית.
7. על הגג העליון: 4 פאנלים סולאריים ו-5 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית בשטח גרעין המדרגות הקיים הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
9. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ומד מים בצמוד לגדר צד מערבית, הריסת מחסן אופניים קיים ללא היתר.



סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 11 יח"ד (7 קיימות+7 חדשות (כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד), 4 משרדים ו-3 יחידות מסחר.

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד, מכוח תכניות 2363 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 11 יח"ד (7 קיימות+7 חדשות (כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד), 4 משרדים ו-3 יחידות מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 כנדרש על פי חוק. ובהתאם לתלונה שהתקבלה נראה כי המתנגד קיבל את ההודעות.

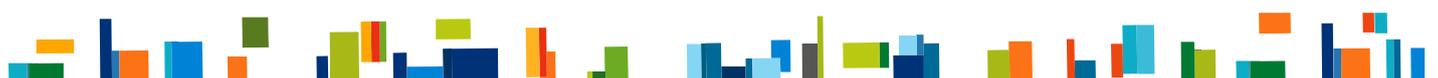
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### 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	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. 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.



#	תנאי
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	הגדר המדורגת בעורף המגרש לא תהרס ולא תיבנה גדר אחרת במקומה.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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.
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.

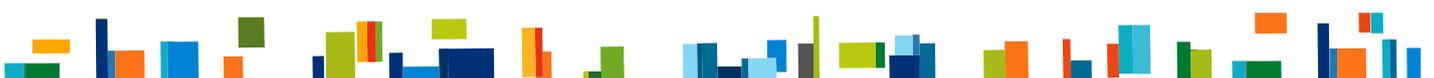
#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901884 על כל 23 סעיפיה.
5	אישור פיקוד העורף
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מיכ"ל 7

6904/115	גוש/חלקה	24-0930	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0077-007	תיק בניין
294.00	שטח	21-02161	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נועם מוזס בע"מ  
הגולן 37, תל אביב - יפו 6971601

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

- חיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, הכוללים:
1. בכל הקומות: שינויי פנים והרחבת שטח גרעין המדרגות להוספת פיר מעלית, תוספת קירות חיזוק בתוואי הבניין.
  2. חפירת קומת מרתף: עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות, מאגר מים ושטח נלווה לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע עבור חדר משחקים וממ"ד עם גישה בגרעיני מדרגות פרטיים שטח יחידות הדיור.
  3. בקומות הקרקע הקיימת: שינויי פנים בכל אחת מ-2 יחידות הדיור כולל הוספת גרם מדרגות לירידה לשטח הנלווה למרתף. תוספת שטח ליחידת הדיור הצפונית, תוספת שטח עבור חדר אשפה בחזית האחורית של הבניין.
  4. בקומה ראשונה ושניה הקיימות: שינויי פנים, הריסת מרפסות אחוריות ותוספת שטח עבור ממ"ד בכל אחת מיחידות הדיור, פתיחת מרפסות קדמיות שנסגרו ללא היתר, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור.
  5. תוספת קומות שלישית ורביעית חדשות: בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 2 יח"ד בכל קומה כולל ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. בקומה רביעית המרפסת אינה מקורה.
  6. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור החל העליון לדופלקס בקומה 5 עם גישה מגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה וכן גישה בגרעין המדרגות הכללי והמעלית של הבניין, ג'קוזי בשטח מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ו-2 מרפסות גג בחלק האחורי.
  7. במפלס הגג העליון: 6 פאנלים סולאריים ו-4 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות של הבניין
  8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, מתקן חניה עבור הבניינים במי"כל 7 ו-9 הסמוך במרווח האחורי עם גישה בכביש בזיקת מעבר משותפת לבניינים במרווח הצד הצפוני עבור מעבר כלי הרכב, גמל מים ונישת גז בגבול המגרש הצדדי הדרומי.



סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד  
( 6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד  
( 6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 10 יח"ד
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 45 מ"ר בכל הקומות
- הגבהת גובה קומה דירת הגג מ 2.70 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.05 מ'
- חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי/חיזוק היקפי של 30 ס"מ

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
- ביטול נסיגת פרגולה מצידי המבנה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

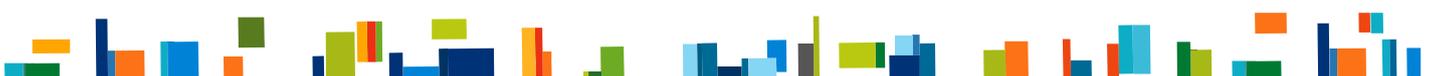
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מספר הפאנלים הסולאריים 21 דלתות כניסה ליח"ד אחת בשני מפלסים - ניתנו תנאים טכניים לתיקון הבקשה.

4. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם להוראות החלות. הקלות המבוקשות והניתנות לאישור בהתאם לתקנות התכנון והבניה, והקלות דומות שאושרו באזור.

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



#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות
7	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה המבוקש באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

#### תנאים בהיתר

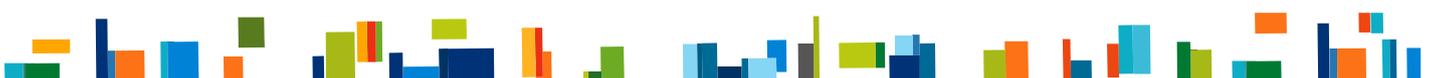
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9959.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים 115 ו-116.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.



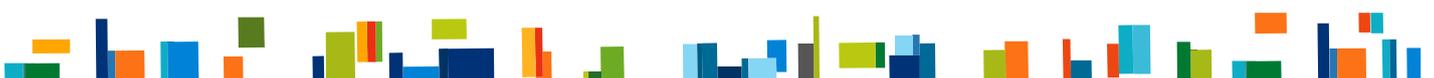
#	תנאי
	הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור רשות הכבאות
7	הרחבת שטח זיקת הנאה הקיימת כפי שמסומן בתכנית הגשה מיום 20/01/2025(על גבי גגות מתקני חניה במגרש 115 ו-116) ורישום שטח זיקת הנאה נוסף בספרי מקרקעין.

#### 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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת התבור 4

7227/23	גוש/חלקה	23-1644	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	21/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0371-004	תיק בניין
156.00	שטח	23-00206	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד יצחקי  
שנקר אריה 14, הרצליה 4672514 יוסף בן שלוש  
אלנבי 50, תל אביב - יפו 6382203

### עורך הבקשה

יפתח ארד  
קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, עבור יח"ד אחת, כמפורט:

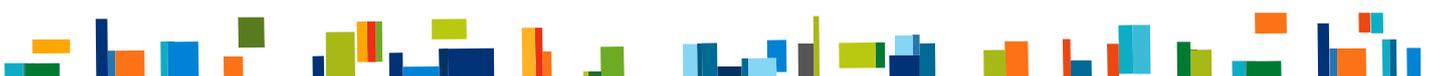
- קומת מרתף - מדרגות, פיר מעלית, חדר משאבות ומכונות, מחסן, 2 מקומות חנייה ע"י מכפיל חנייה, ממ"ד, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע- ממ"ד, שירותים, חצר אנגלית.
  - קומת קרקע - רצועה מפולשת, ארון גז, חדר אשפה, חדר משפחה, מטבח, שירותים, מדרגות, פיר מעלית.
  - קומה א' - חלל כפול, חדר עבודה, מדרגות, פיר מעלית, חדר, שירותים.
  - קומה ב' - 2 חדרים, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה, מרפסות קדמית ועורפית, מדרגות, פיר מעלית.
  - קומה ג' - מפלס אמצעי של יח"ד - סלון, מטבח ופינת אוכל, מרפסת קדמית, פיר מעלית.
  - קומת גג חלקית - חדרון, חדר רחצה, פיר מעלית, מדרגות, 2 מרפסות גג עם פרגולה מעל וסולם עלייה לגג העליון.
- על הגג העליון- מערכת סולארית.  
- בחצר- פיתוח שטח, גיבון, פילר רשת, נישת גמל מים, חצר אחורית פרטית עם דק עץ ביציאה מהדירה.

סה"כ מתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, עבור יח"ד אחת, כמפורט:



- קומת מרתף - מדרגות, פיר מעלית, חדר משאבות ומכונות, מחסן, 2 מקומות חנייה ע"י מכפיל חנייה, ממ"ד, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע- ממ"ד, שירותים, חצר אנגלית.
  - קומת קרקע - רצועה מפולשת, ארון גז, חדר אשפה, חדר משפחה, מטבח, שירותים, מדרגות, פיר מעלית.
  - קומה א' - חלל כפול, חדר עבודה, מדרגות, פיר מעלית, חדר, שירותים.
  - קומה ב' - 2 חדרים, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה, מרפסות קדמית ועורפית, מדרגות, פיר מעלית.
  - קומה ג' - מפלס אמצעי של יח"ד - סלון, מטבח ופינת אוכל, מרפסת קדמית, פיר מעלית.
  - קומת גג חלקית - חדרון, חדר רחצה, פיר מעלית, מדרגות, 2 מרפסות גג עם פרגולה מעל וסולם עלייה לגג העליון.
- על הגג העליון- מערכת סולארית.
- בחצר- פיתוח שטח, גיבון, פילר רשת, נישת גמל מים, חצר אחורית פרטית עם דק עץ ביציאה מהדירה.
  - סה"כ מתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2. הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים
3. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר
5. בניית מתקן חניה מתרומם במרווח הצדדי .
6. ניוז שטחים בין הקומות לצורך מילוי חלקי של קומת עמודים.
7. בניה בקו בניין "0" למגרש השכן ובהסכמת השכן.
8. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

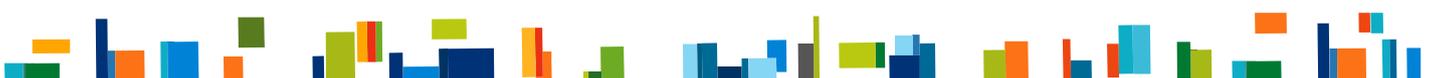
כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

9. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רחוב התבור - סמטת התבור עד צומת קצה הסמטה בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
  10. בנית יח"ד אחת בהקלה מהצפיפות הנדרשת על פי תכנית רובע 5, עקב גודל קומה טיפוסית שאיננה מאפשרת דירה בקומה ומבנה רב דירתי, בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית ותקנות ואינו מהווה פגיעה ממשית במתנגד, שבעקבותיה נדרש שינוי בתכנון.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

### 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.

### תנאים לתעודת גמר

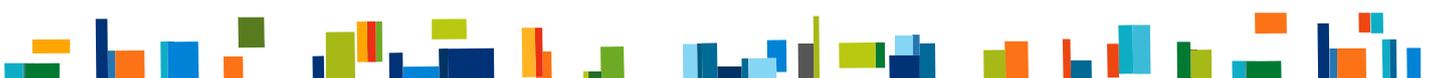
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

### 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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האלקושי 5

7111/128	גוש/חלקה	24-1831	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0339-005	תיק בניין
467.00	שטח	24-00630	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעל אונגר  
הזורע 35, כפר שמריהו 4691000 דעה ברוקמן  
הצפפה 8, ירושלים 9590300

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

הריסת מבנה בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 4 קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור.

- בקומת מרתף 2: פיר מעלית רכב, פלטה מסתובבת ו- 13 מקומות חניה.
- בקומת מרתף 1: 2 מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר שנאים, חדר אופניים ושטח נלווה לדירת דופלקס הכולל חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ו- 2 חצרות מונמכות (אנגליות)
- בקומת כניסה: שטח מפולש, לובי כניסה, מתקן קבלת רכב לחניון אוטומטי, חדר אשפה, נישת גז, ודירת 2 חדרים עם גרם מדרגות לשטח נלווה במרתף 1.
- בקומות 1-4 (קומות טיפוסיות): דירת 3 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה ודירת 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה, בכל קומה.
- בקומה (חלקית) 5: דירת 3 חדרים, ממ"ד ו- 2 מרפסות גג.
- בכל קומות המבנה: מבואה קומתית, חדר מדרגות, פיר מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- על הגג: גג טכני עבור קולטים ומעבים.
- על המגרש: גינון, ריצוף נטיעות, חצר פרטית, 2 שבכות דריכה (מעל חצרות מונמכות), גמל מים, מקום חניה ל-2 אופנועים ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 4 קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור.



לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון בוגרשוב).

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

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות

תנאים בהיתר

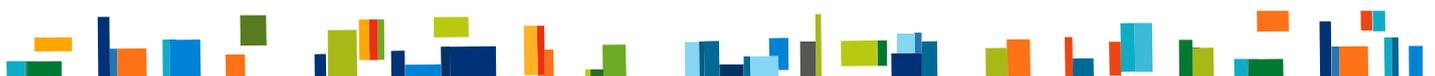
#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,010.40 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שיירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. דירת דופלקס בקומת קרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו לאף יחידת דיור בעתיד
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר



#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

**הערות**

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, יזהר יערי מ- 18.11.2024
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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יהודית 6א

7109/118	גוש/חלקה	25-0520	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	א0513-006	תיק בניין
186.00	שטח	22-03279	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוליביה מיכאל רואש  
התבור 26, תל אביב - יפו 652526 פרנסוא אריה רואש  
האלה 44, כפר נטר 4059300

### עורך הבקשה

דניאל מסטר  
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 20-0092 והיתר שינויים מס' 21-0792 לתוספות בנייה ופיצול יחידות דיור בבניין חדש למגורים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עבור 4 יח"ד, הכוללים:

- בכל הקומות: הרחבת כל הקומות בבניין באמצעות בניית קיר חדש בגבול מגרש מערבי עם השכן במקום בקו הבניין;
- בקומה ה': ביטול דירת דופלקס עם חדר יציאה לגג והפיכתה ליחידת דיור במפלס אחד;
- בקומת הגג: ביטול חדר יציאה לגג והפיכתה ליחידת דיור נפרדת;

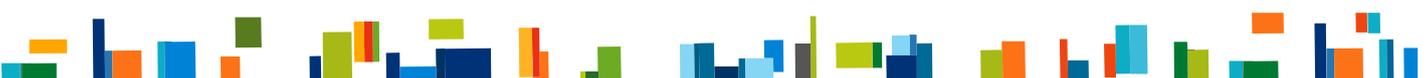
לאחר השינויים וההרחבה מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עבור 5 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר תוספת זכויות או צפיפות מכוח תמ"א 38 לבניין שכבר נהרס ועל כן לא ניתן לאשר תוספת שטחי הבניה הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
  2. קיימת חריגה של 156.28 מ"ר סך הכל בשטחי הבניה מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
  3. קיימת חריגה של 1 יחידת דיור מעבר ל 4 יחידות דיור המותרות ולא ניתן לאשר תוספת צפיפות המבוקשת;
  4. לא ניתן לאשר בניה בקיר משותף שכן לא קיימים שטחי בניה לניצול;
- חוו"ד שלילית נמסרה טלפונית לעורך הבקשה ונשלחה למבקש ולעורך הבקשה.



**החלטה התקבלה פה אחד.**



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 89, פוזננסקי שמואל 10

6133/677	גוש/חלקה	24-0833	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	16/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-089	תיק בניין
1,005.00	שטח	22-02359	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

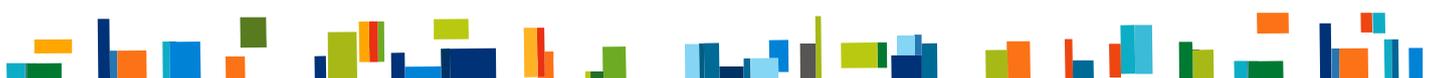
הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

- בקומת המרתף 1- העליונה: כניסה משנית מרחוב פוזננסקי, חניה, משרד לאדריכלות עם ממ"ק, חדר אשפה.
- ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות.
- קומת הקרקע עם כניסה ראשית מרח' לה גוארדיה, כוללת 4 יח"ד, חדר אופנים.
- בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזיתות הקדמיות פיתוח שטח, רצועות מפולשות ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.

### החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
  2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- בקומת המרתף 1- העליונה: כניסה משנית מרחוב פוזננסקי, חניה משרד לאדריכלים עם ממ"ק וכניסה נפרדת (עפ"י חו"ד משפטית), חדר אשפה.



- ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות.
- קומת הקרקע עם כניסה ראשית מרח' לה גוורדיה, כוללת 4 יח"ד, חדר אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזיתות הקדמיות פיתוח שטח, רצועות מפולשות ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.
- 3. כולל הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בהתאם לתקנות.
- 4. לדחות את התנגדויות שכן:
  - הגבהת קומת הגג החלקית לא בא לידי ביטוי בתכנית ותואם תכנית תקפה ג.1.
  - חריגה מקווי הבניין - לא מדובר בהקלהאלא בסטייה ממדיניות הדורשת בנייה במרחק 4 מ' בבניין מעל 6 קומות וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים.
  - הכניסה הראשית הינה מרח' לה גוורדיה, כפי שנקבע בהיתר המקורי מ1969 היתר מס' 279
  - לאחר בדיקה ולפי תכנית 1424 שאושרה ב1970 הוצא היתר מס' 916 עבור משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת. התקבלה חו"ד משפטית.
  - רצועת הגיגון כולל כניסות ותכנון מיקום הגישה לחניון אושרו במכון הרישוי בתחנות הרלוונטיות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני



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

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים עצים במגרש ובסביבתו, למעט עץ מס' 14 המיועד להעתקה במגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 8 1063, אשרמן יוסף 7

6163/36	גוש/חלקה	25-0001	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	01/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1063-008	תיק בניין
5,494.00	שטח	24-00806	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חנוך ליפרמן  
מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559 מרגנית ליפרמן  
מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559 שרה גלברג  
הגליל 88, גני תקווה 5591488

### עורך הבקשה

סיוון אביעוז  
אשרמן יוסף 7א, תל אביב - יפו 6719921

### מהות הבקשה

הרחבת 2 יח"ד פינתיות קיימות בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה קיימת בקומה הראשונה לפי היתר מס' 6-210921 באגף הקיצוני מזרחי בשטח של כ- 57 מ"ר כולל ממ"ד לכ"א בחזית המזרחית והדרומית בניין מגורים טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 18 יח"ד.

### החלטה: החלטה מספר: 26

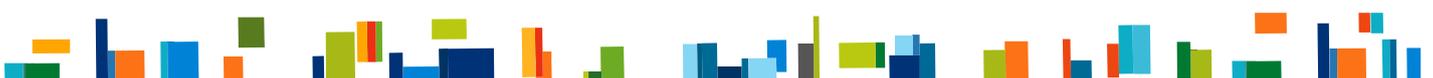
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0010 מתאריך 04/06/2025

- לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות קיימות בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה קיימת בקומה הראשונה לפי היתר מס' 6-210921 באגף הקיצוני מזרחי בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.
- לאשר הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש היחסי לשיפור התכנון.

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 תכנ הבניה



#	תנאי
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	לא תותר כל עבודה בתחום תת"ל 70 א'. הגישה לעבודות תתבצע מתחום רחוב אשרמן בלבד.

#### תנאים לתעודת גמר

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

#### 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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כפר גלעדי 5

6930/47	גוש/חלקה	23-1903	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0174-005	תיק בניין
177.00	שטח	23-00344	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שגיא יהודה מזרחי  
בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם יציע, למעט קיר חזית כלפי הרחוב שהוא בעל ערך אדריכלי מיוחד, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למסחר ומגורים, בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת המרתף עבור 8 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:
  - הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.
  - חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.
  - כולל ההקלות הבאות:
    - ניוד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון
    - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.
- לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חו"ד מכון הרישוי כמפורט מעלה.

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



### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מח' השימור וש"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין



#	תנאי
6	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפלטון 4, אריסטו 1

7000/223	גוש/חלקה	24-0258	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	19/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3409-004	תיק בניין
761.00	שטח	22-00042	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבניין בע"מ  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

### עורך הבקשה

ינון שמואל לרר  
בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף ( עם עוגנים זמניים) עבור 34 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
- בקומת מרתף (3-): מאגר מים, חדר משאבות, חניה לכלי רכב, חניה לאופנועים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (2-): חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, חניה לכלי רכב רגיל וחניה נגישה וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, ארונות שירות עבור מערכות טכניות משותפות, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת הקרקע: רמפה עבור גישה למרתף בתכסית הקומה, 3 חדרי אופניים עבור 17 אופניים סה"כ, חדר אשפה ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומות 1-7: 4 יח"ד בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 8: 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה המכילה גקוזי לא מקורה;
  - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש וחצר משותפת;

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025



1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף ( עם עוגנים זמניים ) עבור 34 יחידות דיור סך הכל בחריגה מהמדיניות לנושא הקומות. כולל ההקלה הבאה:  
תוספת חצי קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות מכוח תב"ע;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לנושא תכנון הדירות , ע"פ תכנון שהוגש עם הסכמות נדרשות , החלון המבוקש לצפון בממ"ד לא תואם תקנות ועל כן לא ניתן לאשר אותו , לנושא התנגדות השכנים להקלה בגובה מומלץ לדחות שכן הגובה המתקבל תואם את התכנון העתידי בשכונה ואינו פוגע במגרש המתנגדים , לאור מידותיו של המגרש נמצא שיש הצדקה תכנונית לעלות בקומה ולאשר הקמת חצי קומה כהקלה לצורך מימוש בניה על הגג מכוח ג/1 . יש לציין שאין הנ"ל קשור לצפיפות המותרת אשר בהתאם למדיניות ניתן להקים 42 יח"ד ומבוקשות 34 יח"ד בלבד. כמו כן לא לנושא החדרת עוגנים זמניים, החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע'1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.

3.לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5867 ט.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה יוגרם) 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



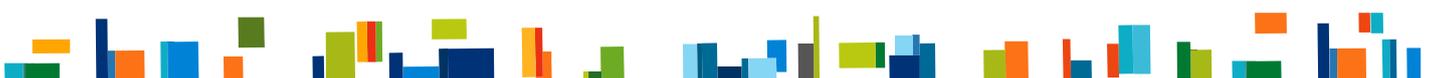
#	תנאי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	יש להרוס בפועל את כל החורג לחלקת השצ"פ
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 101

6972/6	גוש/חלקה	24-1216	בקשה מספר
שפירא	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3504-101	תיק בניין
231.00	שטח	23-00064	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהונתן עמרם  
שיבת ציון 20, תל אביב - יפו 6604514 דוד אבא עמרם  
מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667

### עורך הבקשה

נטליה מיסקון  
דניאל 63, בת ים 59475

### מהות הבקשה

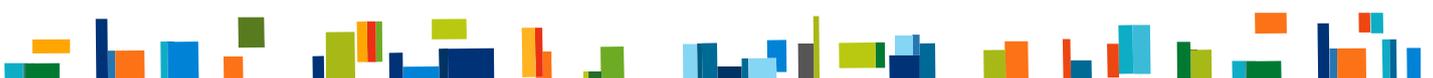
שינויים תוספות בניה וחיזוק בניין קיים ( בקיר משותף עם חלקה גובלת מדרום) בן 3 קומות עבור מגורים ומסחר חלקי בקומת קרקע, הכוללים:

- בקומת קרקע (קיימת): שינויים פנימיים, הקמת מעלית ושינויים בחדר מדרגות כללי, הרחבת מבואת כניסה, הקמת חדר אופניים, חדר גז הרחבה וחלוקה מחדש של הקומה, חלוקה מחדש עבור 2 יחידות למסחר לחזית קדמית מזרחית לרבות ממ"ד ושירותים;
  - לאגובה כל הקומות - שיפוץ חדר מדרגות כללי, הקמת מעלית רגילה וארונות עבור מערכות משותפות ומבואה קומתית;
  - בקומה קיימות 1-2: הריסת חלוקה פנימית וחלק מהמעטפת והרחבת 2 יח"ד בקומה (4 יח"ד סך הכל) המכילות לאחר הרחבה כל אחת ממ"ד, חדרי שירות, סלון ומטבח ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה חדשה - קומה 3: הקמת קומה חדשה עבור מפלס תחתון של דירת הגג ו 2 יח"ד המכילות לאחר כל אחת ממ"ד, חדרי שירות, סלון ומטבח ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית חדשה (קומה 4): יחידת דיור אחת דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת המכילה ממ"ד ומרפסות גג המקורות בחלקם בפרגולה מבטון;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: הריסת בניה במרווח קדמי ומתן זיקת הנאה לטובת הציבור בקומת הקרקע לצורך הרחבת המדרכה, פיתוח שטח, חצר משותפת וחצר למסחר בעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש צדיים וגבול מגרש אחורי נטיעות עצים מסתור אשפה ומערכות;

לאחר חיזוק מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור מסחר ו 7 יח"ד (4 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025



1. לאשר את הבקשה עבור שינויים תוספות בניה וחיזוק בניין קיים ( בקיר משותף עם חלקה גובלת מדרום) בן 3 קומות עבור מגורים ומסחר חלקי בקומת קרקע לרבות מתן זיקת הנאה במרווח קדמי לאחר חיזוק מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 2 יחידות למסחר בקומת קרקע ו 7 יח"ד למגורים ( 4 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא נסיגה לחזית קדמית בהמשך לגרעין חדר מדרגות קיים;
- עבור תקן חניה מופחת לאור גודלו של המגרש וחזית מסחרית;

2 לאשר את ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-4.14 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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

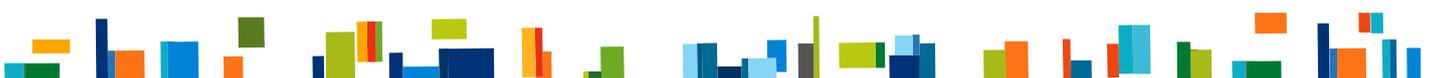
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

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 תנאיו 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

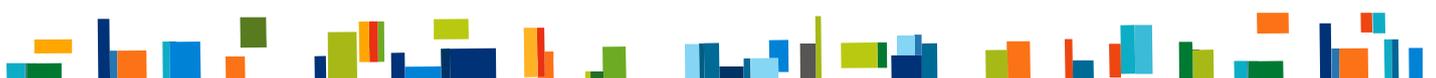


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	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.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חזקיהו המלך 66

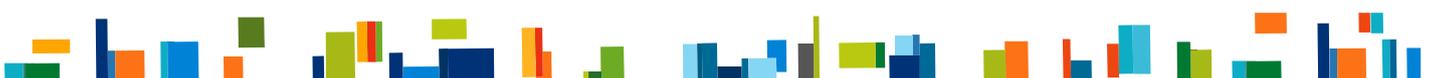
6973/165	גוש/חלקה	23-1740	בקשה מספר
שפירא	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3506-037	תיק בניין
466.00	שטח	23-00122	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
גולנה דורות בע"מ  
ת.ד. 3423, פתח תקווה

**עורך הבקשה**  
גדעון רוזן  
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

### מהות הבקשה

- הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד סך הכל המכיל:
- **בקומת מרתף חלקית (3-):** גרעין המכיל חדר מדרגות, ובור חניה עבור 2 מ"ח במתקן רובוטי.
  - **בקומת מרתף חלקית (2-):** גרעין המכיל חדר מדרגות, ובור חניה עבור 3 מ"ח במתקן רובוטי.
  - **בקומת מרתף (1-):** חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה ו 2 שטחים נלווים נפרדים עבור דירות הגן, כל אחד מכיל חדר משחקים, חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות;
  - **בקומת הקרקע:** מעלית רכב בתכסית הקומה, חדר אשפה, מבואת כניסה בחלל לגובה כל הקומות, מעלית אחת וחדר מדרגות ו 2 דירות גן המכילות כל אחת ממ"ד וחצר פרטית לחזית צידית או עורף;
  - **לגובה כל הקומות:** גרעין הבניין המכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות טכניים משותפים ומעלית אחת;
  - **בקומה א':** מפלס תחתון של דופלקס בקמה מעל ו 2 יח"ד המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - **בקומה ב':** 3 יח"ד בקומה, אחת מהן דופלקס עם מפלס תחתון בקומה א, שלושתם מכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - **בקומת גג חלקית (קומה ג'):** יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה מדרגות פנימיות לשטח מוצמד בגג ומרפסות גג פתוחות ומקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
  - **על הגג:** גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג שמתחת;
  - **על המגרש:** פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה, חצר פרטית לעורף וצד וחצר משותפת;



**החלטה: החלטה מספר: 30**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025**

1. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:
  1. הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מהצפיפות המותרת השווה ליחידת דיור אחת;
  2. בניה בקו בניין צידי של 2.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
  3. בניה בקו בניין אחורי של 3.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
  4. תוספת זכויות בשיעור של עד 6% משטח המגרש השווים ל 27.96 מ"ר

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן
3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן המבוקש אינו פוגע בהמתנגד המרוחק ב לפחות כ 6.5 מ' מהבניין המבוקש (לחזית צידית הגובלת בלבד) דבר התואם את המדיניות. קווי הבניין ניתנים לשינוי מכוח הוראות התב"ע ואינם פוגעות במתנגד. תוספת יח"ד אחת ותוספת 6% כהקלה הינם הקלות אשר מאושרים בשכונה. בבדיקה למגרש הנדון בהתאם לתכנון ולסביבה נמצא שתוספת יח"ד אחת ותוספת של כ 29 מ"ר אינם מהווים פגיעה בשכנים. פגיעה בנוף ורעש לא ניתן לקבל שכן הקומות בהתאם למותר ע"פ תב"ע וכמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש. לנושא פגיעה קניינית, הועדה הינה ועדה תכנונית ולא דנה בנושאים קנייניים. ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.

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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ23.6.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד



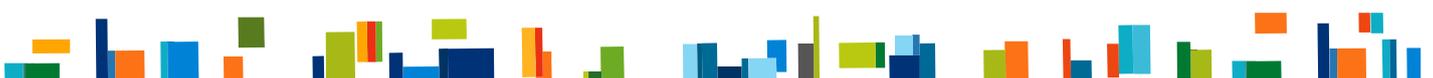
#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור 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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי אתונה 54, שיפר 14

6974/132	גוש/חלקה	24-1553	בקשה מספר
שפירא	שכונה	04/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3551-054	תיק בניין
493.00	שטח	22-00493	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורבניטופ חכמי אתונה 54 בע"מ  
חכמי אתונה 54, תל אביב - יפו 6603944

### עורך הבקשה

איתי כהן  
סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

### מהות הבקשה

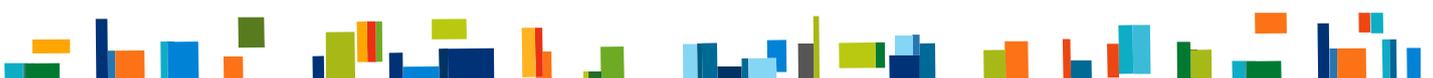
חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור, השינויים המבוקשים כוללים:

- בקומת מרתף קיימת (-1): שינויים פנימיים על ידי ביטול מקלט עבור 5 מחסנים דירתיים והוספת פיר עבר מעלית (ללא תחנת עצירה);
- בקומת קרקע: הוספת מעלית עבור 6 נוסעים המשרתת את כל הקומות ושיפוץ חדר המדרגות, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות לרבות הוספת ממ"ד לכל יחידת דיור מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומות קיימות 1-2: הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה (סך הכל 4 יחידות דיור קיימות) לרבות הוספת ממ"ד לכל יחידת דיור מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה חדשה -קומה 3: הקמת קומה חדשה בקונטור קומות מתחת עבור 2 יחידות דיור חדשות המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה לא מקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 4): הקמת קומה חלקית עבור יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- לגובה קומות חדשות: המשך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: הריסת חריגות בנייה במרווחים, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, 3 מקומות חניה במרווח קדמי מערבי, גיבון משותף, פילר לאשפה ולמערכות במרווח צידי מזרחי, חניית אופניים.

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה עבור חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור, לאחר חיזוק ותוספות מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 9 יח"ד.



**כולל ההקלות הבאות:**

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו הבניין.
2. בניה בגג ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית.
3. הקמת מסתור אשפה בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי זרישת 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3189 ט.
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.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן 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.



**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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 211

7000/220	גוש/חלקה	23-1712	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	05/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3004-211	תיק בניין
1,494.00	שטח	22-03142	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט מיתר ביפת בע"מ  
אילת 10, מעש 4992500

### עורך הבקשה

מיכאל קנטור  
דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709

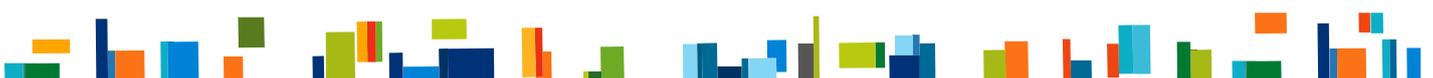
### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 24 יחידות דיור שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.  
הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור יח"ד 64, מעל 3 קומת מרתף לחניה - עם תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין.

### פירוט הבקשה:

הבניין החדש מתוכנן ב-6 אגפים עם 3 חדרי מדרגות ומכיל:

- ב-3 קומות מרתף 60 מקומות חניה, כולל 2 מקומות לנכה, מקומות חניה לאופנועים, 28 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.  
חדר טרפו במרתף העליון.  
כניסה למרתפי חניה מוצעת מרחוב מחוב יפת דרך רמפה דו מסלולי.  
מבוקש שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש, כולל לרחוב יפת.
- בקומת הקרקע: 5 יח"ד עם ממ"ד כ"א, 2 לובי כניסה מהרחוב עם מעלית כ"א.  
2 חדרי אשפה ואופנים, מועדון דיירים,
- ב-7 קומות טיפוסיות: 56 יח"ד: 8 דירות בקומה עם ממ"ד מרפסת מקורות לכל דירה בחזיתות הקדמיות.
- על הגג: 3 יח"ד (דירה אחת בכל אגף) עם מרפסות גג לחזיתות קדמיות קדמית לרחוב יפת, פרגולות, ובריכת שחיה כ"א.  
על הגג העליון מערכת סולרית, המשך חדרי המדרגות עם פיר מעלית.  
בחצר: פיתוח, גיבון משוטף עם עצים חדשים ועצים לעקירה, ריצוף, מקומות לאופניים ורמפת ירידה למרתפי חניה. בצמוד לגבול המגרש הקדמי ברחוב יפת 2 מקומות לרכב כיבוי אש, שיפוץ מדרכה.



**החלטה: החלטה מספר: 32**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025**

**לאשר את הבקשה:**

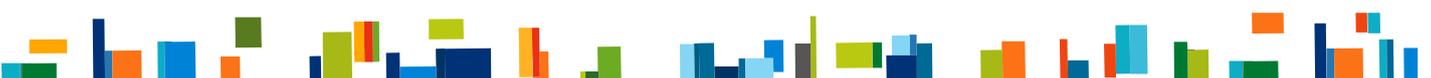
- להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 24 יח"ד ושחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
- להקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 64 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף ל-60 מקומות חניה - מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה.
- לאשר חישוב מספר יח"ד תב"עית בסל הזכויות לפי 40 יח"ד הכולל 24 יח"ד קיימות ותוספת 16 יח"ד שאינן בנויות וזאת מתוך "סל" הצפיפות שנקבע בתכנית 577ג כי מדובר בפרויקט של הריסה ובניה לפי סעיף 14(א) לתמ"א 38 אשר יוצרת למעשה מצב תכנוני חדש, לפי המלצת צוות תכנון ואישור השרות המשפטי.
- לאשר תמריצי תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
  - תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
  - הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 24 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
  - מילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
  - הקטנת קו בניין צדדי מזרחי ל - 4.0 מ' במקום 8.00 מ'.
- לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון ועיצוב הבניין:
  - הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקו בניין של 5.0 מ' לרחוב יפת ו-4.0 מ' לרחוב אטאטורק.
  - הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
  - הקטנת נסיגה חלקית עד מעקה הגג הצדדי מזרחי ודרומי במקום 1.20 מ' ובחזית קדמית מערבית במקום 2 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
  - בניה על הגג ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית דרומית.
  - הקמת 3 בריכות שחייה לא מקורות בתחום מרפסות הגג של 3 הדירות בקומת גג חלקית.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

**הערות:**

- להעביר לוועדה לשמירה על הסביבה החופית עותקים של טופס בדיקה ופרוטוקול החלטת הועדה לפי קריטריונים שנקבעו.
- חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש

**תנאים למתן היתר**

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



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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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 8952 מ.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באגף נכסים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 27

8982/1	גוש/חלקה	24-0223	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0001-034	תיק בניין
570.82	שטח	21-01848	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ס. ב.י. איי. גרופ אל. אל. סי  
המרד 25, תל אביב - יפו 6812508

### עורך הבקשה

מאור בורמד  
חיסין 22, תל אביב - יפו 6428424

### מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר במבנה בן 2 קומות למשרדים מעל מסחר עם יציעים וקומת גג טכנית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי של 72 יחידות אכסון מלונאי בקומות המשרדים וחלק מקומת הקרקע מסחרית, המכילה:

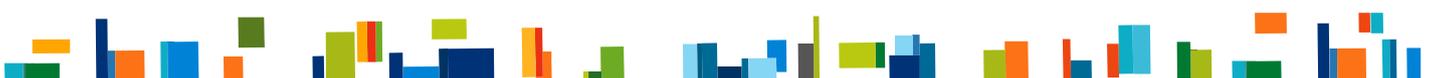
- בקומת כניסה: לובי מלון, תא שירותים מונגש, 2 חדרי אכסון מלונאי נגישים, 13 חנויות וחדר אשפה.
- במפלס היציעים - מצד מזרח- 3 חדרי טיפולים ודלפק קבלה, מדרגות ממפלס הכניסה ומחסן משקאות, ממערב- 2 מחסנים כלליים ומדרגות ממפלס הכניסה ושטח גלריה ל- 11 חנויות.
- בקומות ב' ו- ג': 15 חדרי אכסון מלונאי וחדר חדרנית בכל קומה.
- על הגג: 3 יציאות לגג, 5 חדרים טכניים, חדר עזר לעובדים ומערכות מיזוג אוויר.
- על המגרש: חצר פנימית עם ריצוף, 3 מקומות חניה לאופניים, נטיעת 5 עצים ומרפסת שירות אחורית עם ירידות לחצר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

בהמשך להחלטת ועדת ערר מ-02.03.25 והצגת מפרט מעודכן המציג את השינויים עבור השטחים הטכניים על הגג בקונטור הבניה המקורית לגבי בניה על גג הבניין, לחזור על החלטת הוועדה המקומית מ- 09.10.24. יתווסף תנאי בהיתר לפיו ביצוע ההריסות המסומנות בגג הבניין תהא תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות.

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בתנאי מחלקת שימור: - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023

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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 35 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024</p>
---

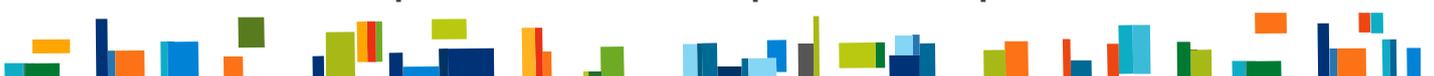
1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר במבנה בן 3 קומות, קומת גלריה מעל מסחר וקומת גג חלקית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי חלקי הכולל 72 יחידות אכסון מלונאי וחללים נלווים.

כולל ההקלה הבאה:

- שימוש חורג מהיתר משימוש קיים מסחר ומשרדים לשימוש מלונאות בחלק משטח המבנה לצמיתות.

2. לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית תא\מק\9072, בהסתמך על חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וקביעת תקן חניה אפס בהתאם למותר בתקנות החניה.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן מדובר בסוגיות קנייניות שהוועדה אינה עוסקת בהם.



**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
הצגת אישור משרד התיירות למבוקש.	5

**תנאים בהיתר**

תנאי	#
עמידה בתנאי מחלקת שימור: - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.	1

**תנאים לתעודת גמר**

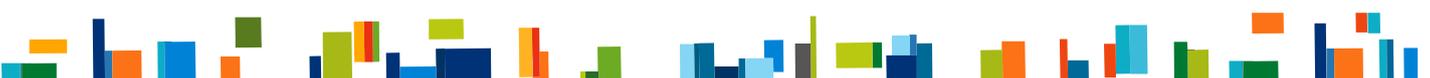
תנאי	#
ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	2

**הערות**

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	1
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023	2

**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.



08/06/2025  
י"ב סיון תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנדה 34, החרש 23

6977/167	גוש/חלקה	25-0121	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0409-034	תיק בניין
803.00	שטח	23-01667	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמותה למען הכנסייה הפנטקוסטית - ישראל  
לבנדה 34, תל אביב - יפו 6602015

### עורך הבקשה

טל נידם

### מהות הבקשה

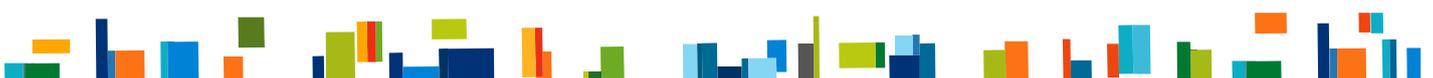
שימוש חורג כלפי היתר בקומת הביניים (קומה א) מאולמות מלאכה לטובת בית תפילה (הכנסייה פנטקוסטית) הכולל תוספת שטח ע"י סגירת היציעים שאושרו בהיתר עם שינויים פנימיים לטובת השימוש המבוקש. כמו כן מוצעת הסבת אולם מלאכה במרכז הקומה שמעליה לטובת אולם תפילה, 2 משרדים, מחסן וחדר ישיבות, כאשר שאר שטח הקומה (2 אולמות מלאכה בהיתר) סומנו כלא שייכת לבקשה.

פתרון מילוט עבור השימוש המבוקש ניתן ע"י הוספת מדרגות חיצוניות נצמדות לדופן המבנה כלפי רחוב החרש והיורדות מקומה א לחצר דרך סככת חניה (ללא היתר) שבבעלות המחזיק בקומת המרתף וסומנה כלא שייכת לבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-0010 מתאריך 04/06/2025

- לא ניתן פתרון ראוי ומקובל לדרכי המילוט והמיגון בגין השימוש המבוקש שקיים בפועל ובגינו לא הוצא היתר במסגרת בקשה משנת 2014 מאותן הסיבות.
- הוגשה ללא הסכמת בעלי העניין להוספת מדרגות מילוט בתחום השטחים שבבעלותם.
- הוגשה עם ליקויים שונים שלא מאפשרים בחינה מרחבית תקנה והתיקונים לא בוצעו באופן מלא גם במפרט המתוקן.
- סורבה במכון הרישוי ע"י תחנות אשפה ומיגון.



**הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

