

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0011-25-2 תאריך: 18/06/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק

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 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מאיה אדרי	יהונתן 11	-0885-011	-25-0169	1
4	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גל גורן	עיר שמש 31	-0978-031	-25-0014	2
6	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	שלמה בר בן נעים	ענתות 8	-2001-008	-24-0406	3
9	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	א.ש.ל.י חברה לבניה	הסבוראים 7	-2147-007	-25-0919	4
12	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שלום ונתן יזמות בע"מ	הסבוראים 9	-2147-009	-25-0146	5
16	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	מנורה 19	-0881-019	-24-1046	6
20	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	אלתרמן נתן 25	-2123-025	-24-1080	7
24	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	אלתרמן נתן 27	-2123-027	-24-1054	8
28	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	נועם אורן	רוזוב 18	-0919-018	-24-0676	9
30	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גל פרידניק	וילנסקי משה 54		-24-1669	10
32	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נאות התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	שלונסקי אברהם 11	-0805-011	-24-1281	11

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
35	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל	אינשטיין 2	-0930 002	-25 0107	12
39	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אשר בן שימול	גליקסברג 16	-2199 016	-24 1854	13
41	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	מילגרם חרט מרים	יד המעביר 10	-0825 010	-25 0962	14
42	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ	בן יהודה 51	-0025 051	-24 1272	15
44	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שרבט כהן בע"מ	שדרות מוצקין 17	-0240 017	-22 1974	16
49	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	פרויקט מיכה על הים בע"מ	בן יהודה 248	-0025 248	-24 0758	17
53	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרויקט מיכה על הים בע"מ	מיכה 17	-0245 017	-24 0696	18
57	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרויקט מיכה על הים בע"מ	מיכה 19	-0245 019	-24 0695	19
60	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רנן גרשט עו"ד	רבן גמליאל 14	-0122 014	-24 1480	20
64	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמש מוטי	הירשנברג 3א	-0298 א003	-25 1026	21
65	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ק.אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בן סירא 9	-0609 009	-24 0658	22
68	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אורעם פיתוח בע"מ	לכונטין 11	-0045 011	-23 0571	23
70	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ	יהל"ל 5	-0278 005	-24 0603	24
74	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	יהודה המכבי 61	-0502 061	-23 1841	25
77	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נחום אטרקצ'י	חיות פרץ 28	-0076 028	-24 0925	26
81	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ארז בר חיים	מוהליבר 19	-0132 019	-24 1836	27
83	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	בצלאל 11	-0679 011	-24 1504	28
86	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיירוס קפיטול בע"מ	ערבי נחל 8	-0704 008	-24 0688	29
87	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עידן דיגמי	רשפים 3	-1082 003	-24 1514	30
90	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.ג. החזקות התחדשות	עמק איילון 19	-0637 022	-24 1328	31

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
94	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עירונית בע"מ התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	שדרות ירושלים 122	-3001 122	-24 0462	32
97	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	שדרות ירושלים 124	-3001 124	-24 0506	33
100	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	אברבנאל 1	-3374 2001	-24 1309	34
105	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב	יהודה הימית 18	-3006 018	-23 1384	35
107	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	דבורה בן יוסף גלרנטר	קורצ'אק יאנוש 3	-3177 003	-24 0250	36
110	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	8 3961		-24 0275	37
114	תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיטיפלטון	מתחם ליפקין שחק- שטח הנמל 14	-1304 015	-23 1259	38

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0011 תאריך: 18/06/2025 שעה: 10:00

באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה

נורי שקד, דייבי דיסטניק

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	
	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	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בכך יהודה 151
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
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	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	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	

22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהונתן 11

6336/291	גוש/חלקה	25-0169	בקשה מספר
צהלה	שכונה	23/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0885-011	תיק בניין
676.00	שטח	23-00496	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מאיה אדרי
יהונתן 13, תל אביב - יפו 6908113

עורך הבקשה

אורלי שרם
הר סיני 2, תל אביב - יפו 6581602

מהות הבקשה

הריסת הבניה הקיימת במגרש הכוללת מבנה בן קומה אחת ומחסן, הריסת גדר פולשת לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), המכיל: ככל גובה הבניין: מעלית פנימית (בשטח 5.97 מ"ר) עם תחנת עצירה בכל המפלסים, וחלל עובר בשטח 6.30 מ"ר בתוך המדרגות הפנימיות (בכל גובה הבניין כולל קומת הגג).
במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים, במרווח צדדי-צפוני, בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון בשטח 18 תת קרקעים, פתוח שטח, הקמת פרגולות בצורת "ר" בחזית האחורית והצדדית צפונית בשטח 58 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש כולל הסדרת פילרים חשמל, גז, אשפה בגדר קדמית.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025-25-0011 מתאריך

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש הכוללת מבנה בן קומה אחת ומחסן, הריסת גדר פולשת לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), המכיל:

ככל גובה הבניין: מעלית פנימית עם תכנת עצירה בכל המפלסים, וחלל עובר בתוך המדרגות הפנימיות (בכל גובה הבניין כולל קומת הגג).

במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח צדדי-צפוני, בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון בשטח 18 תת קרקעיים, פתוח שטח, הקמת פרגולות בצורת "ר" בחזית אחורית וצדדית צפונית בשטח 58 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש כולל הסדרת פילרים חשמל, גז, אשפה בגדר קדמית כהקלה:



- תוספת עד 6% (40.56 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי.
- הקלה 10% (0.30 מ') מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ';
- הגדלת שטח חצר אנגלית עד 28 מ"ר לעומת 10 מ"ר;
- הגדלת שטח חצר מונמכת עד 31.65 מ"ר לעומת 10 מ"ר וברוחב 2.85 מ' לעומת 1.50 מ'.

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 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	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 26.3.25 של עידו דסקל יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה של החורג לדרך.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.**



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עיר שמש 31

6615/114	גוש/חלקה	25-0014	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0978-031	תיק בניין
831.00	שטח	23-01930	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גל גורן
עיר שמש 31, תל אביב - יפו 6908637

עורך הבקשה

אלונה כהן
יוחנן הגדי 17ב, בית חשמונאי 9978900

מהות הבקשה

שינויים ביח"ד קיימת בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה באגף הקיצוני מזרחי בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, הכוללים:
- שינויים פנימיים במרתף וקומת הקרקע, שינויים בחזיתות;
- אישור בדיעבד להסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד לדירה במרווח צדדי-צפוני ע"י בנית מדרגות חיצוניות בתוך חצר אנגלית קיימת במרווח האחורי;
- מעל משטח מוגבה שקיים בהיתר בחזית הקדמית בשטח פרטי מוצעת פרגולה מחומר קל ובהיקף המשטח המוגבה נבנו ללא היתר גדרות פנימיות הפרדה בגובה של 1.96 מ' (כ-1.50 גדרות בנויות ומעליהן גדרות מחומר קל) עם שער כניסה משטח משותף למשטח מוגבה, וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

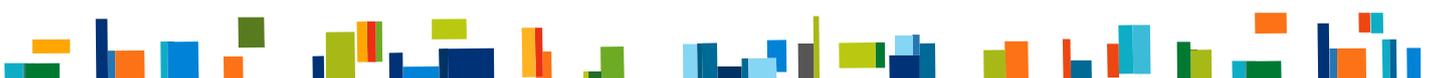
החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד אליה ובנית פרגולה מפלדה מעל משטח מוגבה הקיים בשטח פרטי ובניית גדרות פנימיות עד 1.50 מ' בלבד ביח"ד קיימת באגף הקיצוני מזרחי בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת כניסה נפרדת למרתף המיועד לשטחי שירות ונלווים בלבד;

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

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



#	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
5	הריסת גדרות מחומק קל מעל גדרות בנוית מעל 1.50 מ' המותרים בהיקף משטח מוגבה φ במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימוש המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים שהמרתף המוצמד לדירת הקרקע (תת חלקה 3) הינו שטח שרות ולא ישמש למגורים.

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ענתות 8

6615/233	גוש/חלקה	24-0406	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	19/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2001-008	תיק בניין
755.00	שטח	22-02069	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלמה בר בן נעים
ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008 לירון בר קבלאוי
ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008

עורך הבקשה

דנה פרנסיס ויונטה
הארז 81, בורגתה 4286000

מהות הבקשה

- שינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטית, הכוללים:
- בקומת המרתף הקיימת: הסדרת קליניקה עבור רופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ע"י מדרגות חיצוניות. הירידה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי.
 - בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לתוספת בניה בשטח של כ-4 מ"ר ע"י סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע ומרתף, שינויים פנימיים.
 - בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה במדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה קלה בשטח מעל מרפסת גג לחזית הקדמית.
 - בקומת הגג: פתיחת דלת גישה בשטח של 9 מ"ר לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה קלה בשטח כ-3 מ"ר.
 - בחצר פרטית מוצמדת לקוטג' הנ"ל: הריסת הגבהת הגדר הקדמית שבוצעה ללא היתר ע"י גדר קלה חדשה של 0.40 מ' מעל לגדר בנויה קיימת בגובה 1.80 מ', הרחבת מדרגות הכניסה ב-0.78 מ' במרווח צדדי-מזרחי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025 מתאריך 25-0011

לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.12.2024 דרישה לגבי הצגת פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.



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 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024

בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 3.12.24 והצגת התכנית, לדחות את התנגדויות שכן, בהמשך לדיון שהתקיים בפניו ולאור המלצת גורמי המקצוע, צוות ההתנגדויות לא התרשם שיש פגיעה תכנונית במתנגדים. לעניין זה הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בטענות הקניינות שבין הצדדים ובהתאם להלכה הפסוקה היא רשאית בהתאם לשיקול הדעת מוקנה לה, לאשר את הבקשה, כאשר הטענות הקנייניות שבין הצדדים יתבררו בערכאות המוסמכות. יובהר כי אין באישור הבקשה כדי להתיר הוצאת היתר בניה בניגוד לדיני הקניין וכי החלטתה של הועדה המקומית הינה בפן התכנונית בלבד.

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטי, הכוללים:

1. בקומת המרתף: הסדרת קליניקה לרופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת ע"י מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי-מזרחי;
2. בקומת הקרקע: תוספת בניה ע"י סגירת חלל עובר לקומת המרתף, שינויים פנימיים.
3. בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה של המדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה מעץ במרפסת בחזית הקדמית.
4. בקומת הגג: פתיחת דלת גישה לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה עץ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי היתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לאשר הריסת הגבהת הגדר הקדמית ב-0.40 מ' שבוצעה ללא היתר מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה, ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך;

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 3.62 מ"ר מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 4.00 מ' המותר

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	הריסת הגבהת הגדר הקדמית ע"י גדר קלה מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך.





התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בתשלום לקרן חניה.	1

הערות

תנאי	#
שימוש הקליניקה לרופא שיניים הינה עבור בעלי זכות בנכס ביח"ד הנדונה, שימוש הקליניקה כיחידה ניפרדת מהווה הפהרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.	1

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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-24-0006 מתאריך 03/12/2024
--

לאחר שמיעת ההתנגדויות והצגת התכנית, אנחנו סבורים כי במאזן הכוחות יש לאשר את הבקשה עם ירידה למרתף. אנו לא רואים שיש מניעה תכנונית ולא מביעים דיעה לעניין המחלוקת הקניינית, ככל שיש.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הסבראים 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאור שינוי הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר לשנות בהחלטת הועדה המקומית מיום 4.06.2025 התנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט:

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,940 ₪.
2	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקיה פרטית



#	תנאי
3	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.

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.
2	הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
3	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 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 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. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 21-1082 (בתוקף עד 9.03.2028) שינוי ייעוד עצים מס' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבניה.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

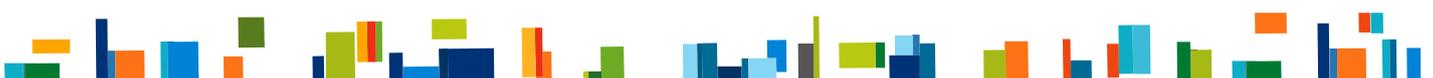
תנאים למתן היתר

#	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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0009-2 מתאריך 28/05/2025</p>

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.



22/06/2025
כ"ו 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

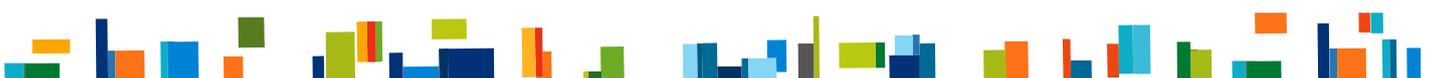
אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

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: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025



לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר, לתקן בהחלטת הועדה מיום 4.06.2025 תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט: 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 השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.

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 25,233 ₪.
3	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת השקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.
4	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
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 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
4	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת השקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 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 הבניה 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 תירטע 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 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 פרגולה 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 ג 1 (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

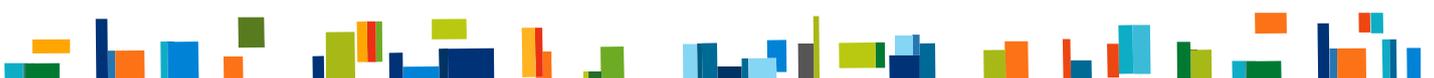
תנאים בהיתר

#	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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנורה 19, אלתרמן נתן 29, זאב 12

6625/247	גוש/חלקה	24-1046	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	29/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0881-019	תיק בניין
1,000.00	שטח	22-02943	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי - נאות המככים בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

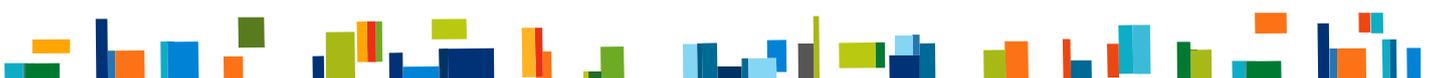
עורך הבקשה

יואב תשובה
פינסקר 21ב, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 21 יח"ד סך הכל המכיל:

- לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה נידונה וחלקות הגובלות ממערב ברחוב אלתרמן 27 ו אלתרמן 25 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1080 עם מעבר בכל הקומות.
 - לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות;
 - בקומת מרתף (-3): מאגר מים, חדר משאבות וחנייה;
 - בקומת מרתף (-2): 14 מחסנים דירתיים וחנייה;
 - בקומת מרתף (-1): חדר טראפו, חדר חשמל, 6 מחסנים דירתיים, פירים איורור וחנייה;
 - בקומת הקרקע: רמפה זו סיטרית ברובה בתכסית קומת הקרקע, חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו-2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: 2 מפלסים תחתונים של דירות הגג ו 2 יחידות דיור בקומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה מתחת;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברובח 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן ולרחוב מנורה לצורך הרחבת המדרכה, רמפה זו סיטרית בחלקה במרווח צידי צפוני, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;



החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 21 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ'.
 3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 246, 245 ו 247 ;
 4. הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
 5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' ;
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, ההקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה, תוספת חצי קומה לצורך מימוש ג/1 ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון הבניין ותואמת את הסביבה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלטרמן 25, 24-1054 אלטרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
7	הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). 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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן ומנורה ברוחב כ 1.00 מ' על שם עריית תל אביב
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.



#	תנאי
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 25, זאב 8

6625/245	גוש/חלקה	24-1080	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	01/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2123-025	תיק בניין
1,000.00	שטח	22-02941	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי - נאות המככים בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

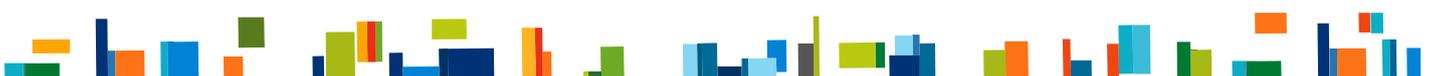
יואב תשובה
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל המכיל:
- לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה ניזונה ובחלקות הגובלות ממזרח ברחוב אלתרמן 27 ומנורה 19 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1046 עם מעבר בכל הקומות.
 - לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות;
 - בקומת מרתף (-3): 3 מחסנים דירתיים וחנייה;
 - בקומת מרתף (-2): 3 מחסנים דירתיים וחנייה;
 - בקומת מרתף (-1): 3 מחסנים דירתיים, פירים איורור וחנייה;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו-2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-6: 3 יחידות דיור בקומה (18 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב ואלתרמן לצורך הרחבת המדרכה, זיקת הנאה במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.35 מ' לצורך חיבור בין רחבו אלתרמן וזאב, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025



1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית מערבית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.

2. הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.

3. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.

4. עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 246, 245 ו 247;

5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ'.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הוועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
5	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד



#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית שיקלית באגף נכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרוחב אלתרמן וזאב ולחזית צידית ברוחב 1.35 מ' על שם עריית תל אביב
4	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברוחב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 27, זאב 10

6625/246	גוש/חלקה	24-1054	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	30/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2123-027	תיק בניין
1,000.00	שטח	22-02957	בקשת מידע

מבקש הבקשה

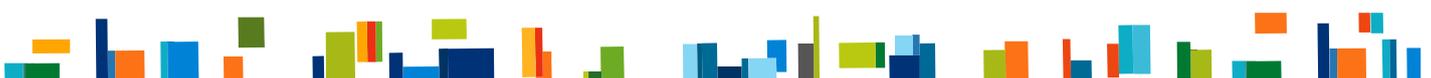
רם מוגרבי ארדיטי - נאות המככים בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

יואב תשובה
פינסקר 21ב, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל המכיל:
- לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה ניזונה ובחלקות הגובלות ממזרח ברחוב אלתרמן 27 ומנורה 19 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1046 עם מעבר בכל הקומות.
 - לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות;
 - בקומת מרתף (-3): 5 מחסנים דירתיים וחנייה;
 - בקומת מרתף (-2): מחסן דירתי 1 וחנייה;
 - בקומת מרתף (-1): 3 מחסנים דירתיים, פירים איורור וחנייה;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו- 3 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: מפלס תחתון של דירת הגג ו 2 יחידות דיור בקומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, יח"ד אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה מתחת;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן לצורך הרחבת המדרכה, זיקת הנאה במרווח צידי מזרחי ברוחב של כ 1.80 מ' לצורך חיבור בין רחבו אלתרמן וזאב, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;



החלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.
 3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;
 4. הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות מכוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

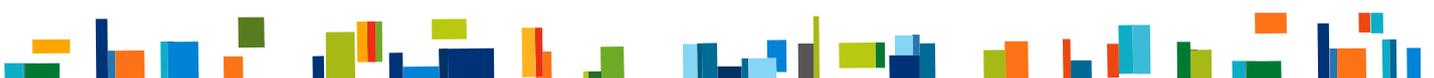
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלטרמן 25, 24-1054 אלטרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
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. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקד'ת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן וזאב ולחזית צידית מערבית ברוחב כ 1.80 מ' על שם עריית תל אביב
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.



#	תנאי
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזב 18

6638/388	גוש/חלקה	24-0676	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	13/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0919-018	תיק בניין
645.00	שטח	23-00269	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועם אורן
רוזב 18, תל אביב - יפו 6971669

עורך הבקשה

רון שפיגל
ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף על מחצית המגרש הדרומי (קוטג' בקיר משותף) הכוללים:
- הסדרת מעלית פנימית שתשרת את כל הקומות בין קומת המרתף לקומת הגג;
- בקומת המרתף קרקע וקומה א': שינויים פנימיים.
- הקמת גג רעפים עם ניצול חללו לפי תכ' ג'1.
- על המגרש: גדר קלה בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה בחצר אחורית, הריסת בריכה קיימת במרווח אחורי.

החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף על מחצית המגרש הדרומי (קוטג' בקיר משותף) הכוללים תוספת ניצול חלל גג רעפים לפי תכ' ג'1.
על המגרש: גדרות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה, כולל ההקלה הבאה:
1. הגבהת מקטע בגדר הפרדה צפונית עד לגובה 2.80 מ' ממפלס המגרש,

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

תנאי	#
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	1

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסת בריכת השחיה עם ביצוע עבודות הבניה.	1

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וילנסקי משה 54

6332/181	גוש/חלקה	24-1669	בקשה מספר
המשתלה	שכונה	02/12/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג		תיק בניין
3,581.00	שטח	22-02436	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאת פרידניק
וילנסקי משה 54, תל אביב - יפו 6962356 גל פרידניק
וילנסקי משה 54, תל אביב - יפו 6962356

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

הקמת בריכה טיפולית לא מקורה, בשטח של כ-13 מ"ר, **בחצר פרטית המוצמדת אל דירת גן** (דירה צפון מזרחית) בחזית הצדדית מזרחית, בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה, עבור 16 יח"ד, 28 יח"ד סה"כ על המגרש.
הבריכה מוצעת בגובה 1.41 מ' ממפלס החצר, בצמוד לרמפה כניסה למרתף חניה.
בנוסף, מבוקשת פרגולה קלה, מקורות אלומיניום ועץ, בשטח של כ-26 מ"ר בחזית קדמית לרח' וילנסקי, הבולטת מקו הבניין הקדמי ב-30% (1.2 מ').

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה טיפולית, בשטח של 13 מ"ר ופרגולה קלה בחזית קדמית אל רח' וילנסקי, בשטח של כ-26 מ"ר, **בחצר המוצמדת אל דירת גן** (דירה צפון מזרחית) בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה, עבור 16 יח"ד, 28 יח"ד סה"כ על המגרש, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת בריכת שחיה טיפולית בחצר פרטית המוצמדת אל דירת גן צפון מזרחית בבניין קיים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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



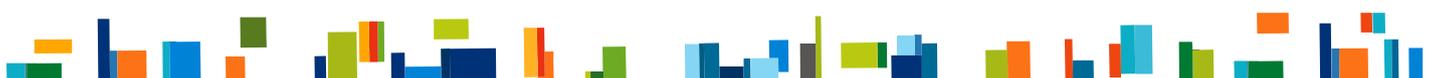
#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת אישור איכות הסיבה במכון הרישוי לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 11, המאירי אביגדור 11

6625/1000	גוש/חלקה	24-1281	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	15/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0805-011	תיק בניין
868.00	שטח	24-00420	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת
דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

עורך הבקשה

יואב תשובה
פינסקר 21ב, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי בחזית הצפונית לרחוב אביגדור המאירי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות ואורזור תת קרקע בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

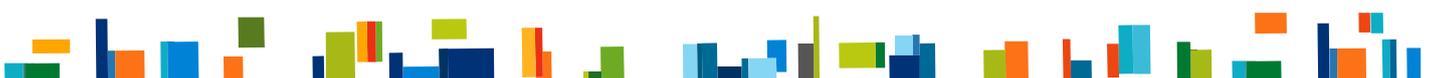
החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי בחזית הצפונית לרחוב אביגדור המאירי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות ואורזור תת קרקע בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו 3.03 מ' במקום 2.5 המותרים בתמ"א 38.
- בניית קומת גג בגובה נטו 3.2 מ' במקום 2.93 מ' (גובה קומה טיפוסית) המותרים לפי תכנית ג'1.
- בניית מרפסות הבולטות 1.87 מ' מעבר לקו בניין קדמי-צפוני (הפונה לרחוב המאירי) מותר של 5 מטרים (37.40% מהמרווח).



4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-דרומי (הפונה לרחוב שלונסקי אברהם) מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).

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	הטענת תוכנית אדריכלית ומתן התחייבות המבקשים לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים. 2. שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ26.5.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש לשמר את הגדר הקיימת לרחוב שלונסקי ואין לבנות במקומה גדר חדשה
5	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.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	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.



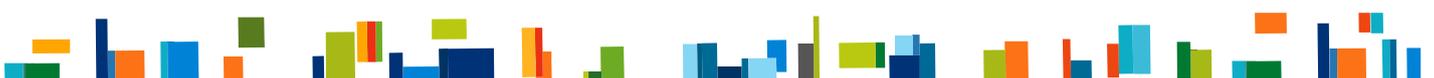
#	תנאי
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים. 2. שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
3	עבור עצים לשימור מס' 152 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 2

6885/54	גוש/חלקה	25-0107	בקשה מספר
אזור שדה דב	שכונה	15/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0930-002	תיק בניין
5,354.00	שטח	22-01615	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמי שבירו הנדסה וכן ואיתי גינדי ישראל
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים בזמן עבודות הבניה כלפי היתר 2305-24 משנת 2024, שניתן להקמת 3 בניינים:
- בניין למסחר תעסוקה ומבני ציבור (בניין C), בן 2 קומות וקומת מעל חלקית מעל קומת מסד.
- 2 מגדלים חדשים למגורים ומסחר (מגדל A + B), בני 23 קומות מעל קומת כניסה וקומת מסד המשמשות למסחר (סה"כ 25 קומות), עבור 106 יח"ד כ"א.
שלושת הבניינים מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 212 יח"ד ב-2 המגדלים.
השינויים כוללים:

- בכלל קומות המרתף: שינויים פנימיים.

- בקומת המסד המסחרית- שינויים בקונטור מגדל B בחזית לרחוב אינשטיין ובחזית הצדדית-מזרחית (הכוללים שינוי בשטח המסחרי), שינויים פנימיים במגדל B בלבד.

- בקומת הכניסה הקובעת (מפלס מבני ציבור תחתון ומפלס גג הקומה המסחרית): הקמת בריכת שחיה בגג של קומת המסחר (בחלקו הנמוך של מגדל A), המקורה בחלקה ע"י מצללה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים במרפסות המערביות בשני המגדלים (ללא שינוי בשטח המרפסות).

- בקומה 1 (מפלס 2 במבני ציבור)- שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות בשני המגדלים.

- בקומות הטיפוסיות 2-13, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים ובחזיתות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.

- בקומות הטיפוסיות 14-19, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בניה בחזית המזרחית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת רוחב המרפסות (ללא שינוי עומק הבליטה) במרפסות הצפוניות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.

- בקומה 20, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בבניה בחזית המזרחית ובחזית הצפונית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מצללה מעל למרפסת הגג המערבית.

- בקומה 21, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.

- בקומה 22, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.



- בקומה 23 (טכנית) ובמרפסות הגג הפרטיות: שינויים פנימיים בחללים הטכניים, בניית חדרי רחצה חדשים, שינויים במיקום מדרגות הפרטיות ובמיקום וגובה מגדל המעלית לגישה לגגות הפרטיים (עבור 4 דירות טריפלס ב-2 המגדלים), הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות עבור הדירות הנ"ל, שינויים במצללות. בגג העליון: שינויים במצללות.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

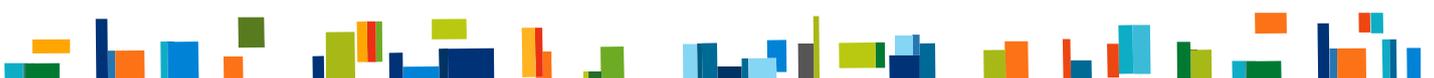
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 24-2305 משנת 2024, שניתן להקמת 3 בניינים: - בניין (בניין C) למסחר תעסוקה ומבני ציבור, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסד. 2-מגדלים (מגדל A + B) חדשים למגורים ומסחר, בני 22 קומות למגורים וקומת גג טכנית מעל קומת כניסה וקומת מסד המשמשות למסחר (סה"כ 25 קומות), עבור 106 יח"ד כ"א. שלושת הבניינים מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 212 יח"ד ב-2 המגדלים. השינויים כוללים:
- בכלל קומות המרתף: שינויים פנימיים.
 - בקומת המסד המסחרית- שינויים בקונטור מגדל B בחזית לרחוב איינשטיין ובחזית הצדדית-מזרחית (הכוללים שינוי בשטח המסחרי), שינויים פנימיים במגדל B בלבד.
 - בקומת הכניסה הקובעת (מפלס מבני ציבור תחתון ומפלס גג הקומה המסחרית): הקמת בריכת שחיה בגג של קומת המסחר (בחלקו הנמוך של מגדל A), המקורה בחלקה ע"י מצללה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים במרפסות המערביות בשני המגדלים (ללא שינוי בשטח המרפסות).
 - בקומה 1 (מפלס 2 במבני ציבור)- שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות בשני המגדלים.
 - בקומות הטיפוסיות 2-13, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים ובחזיתות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
 - בקומות הטיפוסיות 14-19, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בניה בחזית המזרחית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת רוחב המרפסות (ללא שינוי עומק הבליטה) במרפסות הצפוניות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
 - בקומה 20, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בבניה בחזית המזרחית ובחזית הצפונית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מצללה מעל למרפסת הגג המערבית.
 - בקומה 21, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
 - בקומה 22, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
 - בקומה 23 (טכנית) ובמרפסות הגג הפרטיות, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים בחללים הטכניים, בניית חדרי רחצה חדשים, שינויים במיקום מדרגות הפרטיות ובמיקום וגובה מגדל המעלית לגישה לגגות הפרטיים (עבור 4 דירות טריפלס ב-2 המגדלים), הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות עבור הדירות הנ"ל, שינויים במצללות. בגג העליון: שינויים במצללות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 2 בריכות שחיה ציבוריות (עמוקה + פעוטות) בגג של קומת המסחר העליונה בחלקו הנמוך של מגדל A (מפלס יחסי +6.50) בשטח כולל של כ-226.66 מ"ר.
2. הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות בגג הפרטי של 4 דירות הדופלקס בקומות 21-22 במגדלים A-B.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

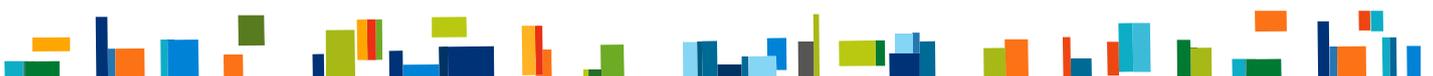
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבדיקות השחיה (הפרטיות והציבוריות) וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	1) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע. 2) הקמת המבנה הציבורי. 3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 4) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 5) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	1) הקמת המבנה הציבורי ושטחי הציבור. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	1) פתיחת בקשה להיתר שינויים למבנה הציבורי בהתאם לאישור המפקח העירוני ואגף הנכסים. 2) אישור תכניות מפורטות למבנה הציבורי ע"י המפקח העירוני ואגף הנכסים. 3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור משרד הבריאות
3	תכנית 4400 סעיף 6.7 הקמה בפועל של חברת ניהול
4	1) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל



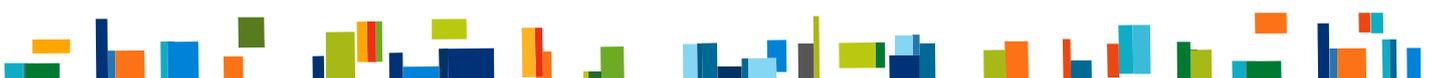
#	תנאי
	הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניית העירייה. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר 24-2305 ובצרוף התנאים החדשים המפורטים בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גליקסברג 16, ויינשל 15

6625/1114	גוש/חלקה	24-1854	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2199-016	תיק בניין
1,194.00	שטח	22-02563	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביגיל הראל
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245 משה נעים
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245 צלילה נעים
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245 משה הראל
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245 אשר בן שימול
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245 אינה בן שימול חוסיד
גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245

עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג
ת.ד. 78, משמר דוד 7684100

מהות הבקשה

בניית 3 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, בחזית הקדמית צפונית של הבניין (לרחוב גליקסברג) עבור דירות 2,5,8 בקומות 1-3, בבניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.

המרפסות מוצעות מחומר קל עם תמיכה של עמודי פלדה הצמודים לקיר חזית הבניין, ועם מעקה זכוכית בהיקפן, בהתאם למרפסות הקיימות בניינים השכנים.
בניית המרפסות מוצעת ע"י הריסת אדניות קיימות על קיר חזית הבניין והגדלת פתחי החזית לציאה למרפסות.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת אדניות, שינויים בפתחים ובניית 3 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות לדירות 2,5,8 בקומות 1-3 בחזית הקדמית-צפונית של בניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי-צפוני מותר של 12.5 מ' (16% מהמרווח).



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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות המבקשים בעלי דירה 8 בקומה 3 לכך שבמידה ותיבנה מרפסת בקומה 4 הם לא יתנגדו להריסת המצללה לקירוי מרפסת דירתם המבוקשת בהיתר זה.

תנאים בהיתר

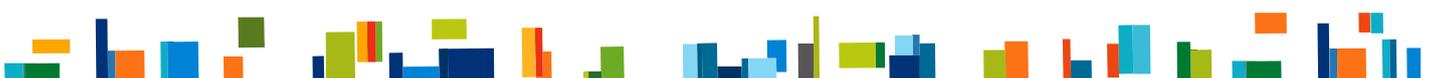
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת המרפסות בכל צורה שהיא תהווה הפרה חמורה של הייתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת 17 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יד המעביר 10

6636/127	גוש/חלקה	25-0962	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	19/05/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0825-010	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

מילגרם חרט מרים
יד המעביר 10, תל אביב - יפו 6311729

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "מילגרם מונטסורי סנטר", בדירת מגורים בקומת הקרקע, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "מילגרם מונטסורי סנטר" בקומת הקרקע חלקית ובקומה שניה עבור 36 סה"כ ב-2 קומות ביח"ד אחת (קוטג') על פי סעיף 151ב לחוק, בתנאי הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומת הקרקע לרבות 3 סככות הקיימות והגשת אישור מח' פיקוח הבניה על כך.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 51

6905/61	גוש/חלקה	24-1272	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	11/09/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0025-051	תיק בניין
650.00	שטח	23-01955	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ
טשרניחובסקי 7, קרית אונו 5555207

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

שימוש חורג ממסחר בעורף הבניין למגורים, בקומת הקרקע ובשטח הנלווה במרתף עבור 2 יח"ד, בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף, וחדרי יציאה לגג, הכוללים: מרתף: שטח נלווה במרתף עבור 2 יח"ד חדשות בעורף, תוספת ממ"ד לדירה באמצעות, הפיכת ממ"ק לממ"ד לדירה העורפית, ושינויים פנימיים. קרקע: חלוקת השטח ל 2 יח"ד עם כניסה דרך חדר מדרגות משותף, הוספת גרם מדרגות פרטיות לכל יח"ד חדשה, ושינויים פנימיים.

החלטה: החלטה מספר: 15

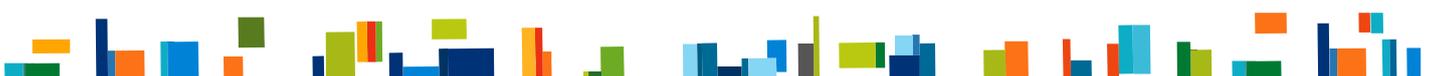
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר בעורף הבניין למגורים, בקומת הקרקע ובשטח הנלווה במרתף עבור 2 יח"ד, בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף, וחדרי יציאה לגג, הכוללים: מרתף: שטח נלווה במרתף עבור 2 יח"ד חדשות בעורף, תוספת ממ"ד לדירה באמצעות, הפיכת ממ"ק לממ"ד לדירה העורפית, ושינויים פנימיים. קרקע: חלוקת השטח ל 2 יח"ד עם כניסה דרך חדר מדרגות משותף, הוספת גרם מדרגות פרטיות לכל יח"ד חדשה, ושינויים פנימיים.

כולל השימוש חורג הבאה:

שימוש חורג מהיתר מחנות כולל מרתף הצמוד לשימוש מגורים לצמיתות

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 פיקוד העורף

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השטח הנלווה למגורים במרתף מהווה חלק בלי נפרד מהדירה אליה יוצמד.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 17

6960/103	גוש/חלקה	22-1974	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-017	תיק בניין
432.00	שטח	21-02105	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ
קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

מיכל שרבט
גבורות 3, כפר סבא 4420951

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 569.07
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.10
חפירה: נפח חפירה (מ"ק): 1700.00
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

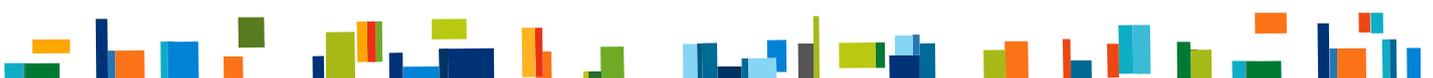
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:

לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:

- הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.
 - ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע
 - שינוי מיקום חדר גז
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



#	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

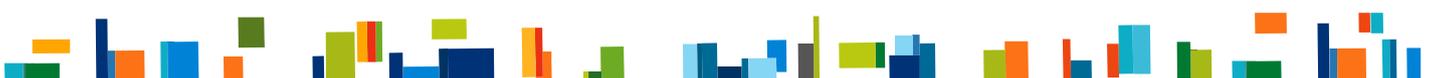
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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.
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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, 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 בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

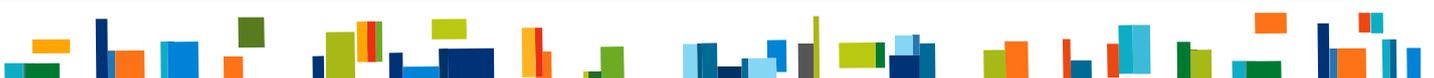
ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,



#	תנאי
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 מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400)..
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)..
5	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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪..

תנאים להתחלת עבודות

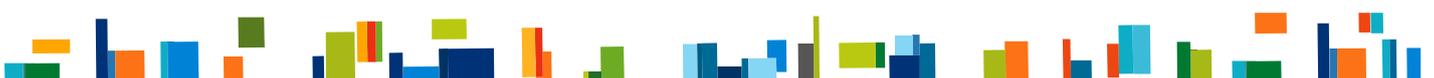
#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה..
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות..
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש..





הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 248, מיכה 21

6961/64	גוש/חלקה	24-0758	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-248	תיק בניין
441.00	שטח	22-01796	בקשת מידע

מבקש הבקשה

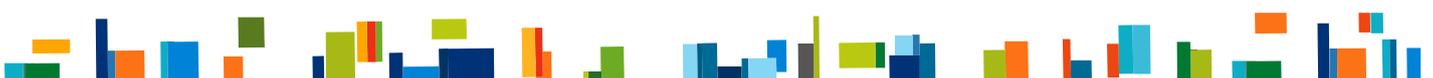
פרויקט מיכה על הים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד הכוללים:
- בקומות מרתף משותף (-3): 9 מקומות חניה, 2 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ;
 - בקומות מרתף משותף (-2): 8 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ;
 - בקומות מרתף משותף (-1): 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, חדר מונים, חדר טרפו, ושטח נלווה למסחר שמעליה עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות הכולל ממ"ס;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, ויחידה מסחרית הכוללת חיבור לגלריה;
 - בקומת יציע: יציע למסחר עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות;
 - בקומות 1-2: 3 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה, ליחידת הדיור הפינתית בקרן הרחובות הוצג פתרון לכביסה בתחום המרפסת;
 - בקומה 3-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון;
 - בקומה 7 (קומת הגג החלקית): 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת ו-16 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקייליט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה ;
 - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;



על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גיבון עקירות ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש במרווח צדדי מערבי לרמפה ירידה למרתף חניה משותפת עם חלקה 106;

המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64)
מספרי בקשות 24-0695, 24-0696.

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
4	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (106/64).
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
8	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 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 וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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.



#	תנאי
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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 והוסמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	א. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. ב. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
6	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
7	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
8	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
9	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.



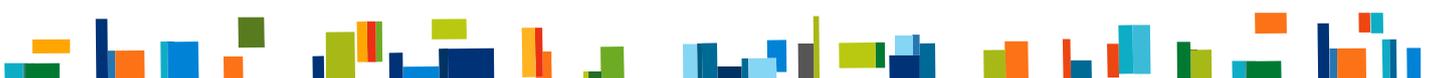
#	תנאי
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
12	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
13	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
14	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
15	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
16	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מיכה 17

6961/66	גוש/חלקה	24-0696	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0245-017	תיק בניין
393.00	שטח	22-02269	בקשת מידע

מבקש הבקשה

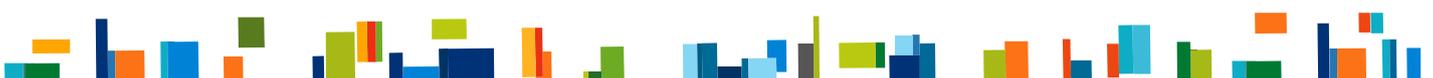
פרויקט מיכה על הים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים:
- **בקומות מרתף משותף (3-):** 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות;
 - **בקומות מרתף משותף (2-):** 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות;
 - **בקומות מרתף משותף (1-):** 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים;
 - **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, ממ"ד עבור דירת גן, עם מסתור כביסה בחצר פרטית;
 - **בקומות 1-2:** 2 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 3:** 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ומפלס תחתון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמעל המכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 4:** 2 יח"ד הצפונית מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, ומפלס עליון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמתחת ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 5:** 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומפלס תחתון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמעל, המכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון;
 - **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** מפלס עליון ל 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון, עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמתחת;



- על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת ו-10 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקייליט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;

על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גינון עקירות ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש במרווח צדדי מערבי לרמפה ירידה למרתף חניה משותפת עם חלקה 106;

המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64)
מספרי בקשות 24-0695, 24-0758

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד; כולל ההקלה הבאה:

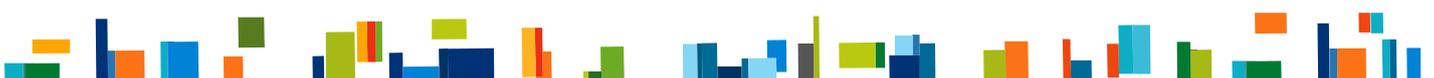
הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממערב (106/64).

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 וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין



#	תנאי
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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 ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה



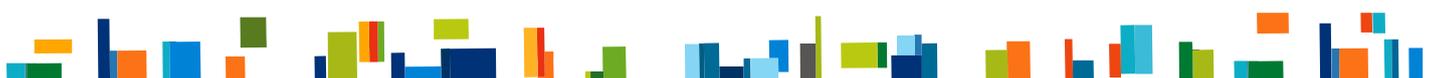
#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מיכה 19

6961/106	גוש/חלקה	24-0695	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0245-019	תיק בניין
417.00	שטח	22-01821	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט מיכה על הים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

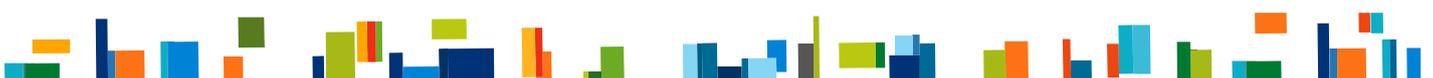
מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם חלקות גובלות עבור סה"כ 11 יח"ד הכוללים:

- בקומת מרתף (-3): 4 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים;
- בקומת מרתף (-2): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים;
- בקומת מרתף (-1): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים;
- בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ודירת גן המכילה ממ"ד מסתור כביסה וחצר פרטית לחזיתות צד ולעורף;
- בקומות 1-4: 2 יחידות דיור בקומה, (8 יח"ד סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה ופתוחה;
- בקומה 5: מפלס תחתון של דירת הגג עם גישה ישירה מהמעלית ו יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה על ידי פרגולה מבטון;
- בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יח"ד דיור אחת (דופלקס) המכילה מדרגות פנימיות למפלס תחתון בקומה 5, ממ"ד ומרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
- על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת ו- 10 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקיילט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;

על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גינון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית מרומזרת עבור גישה למרתף חניה משותף עם חלקות גובלות ממערב ומזרח, במרווח צדדי מזרחי (ובחלקה מבוקשת בחלקה גובלת ממזרח מספר 66 בבקשה מקבילה מספר 24-0696), חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני;

המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (66/64)



מספרי בקשות 24-0695, 24-0696.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם חלקות גובלות עבור סה"כ 11 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב (66/64).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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 ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד



#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

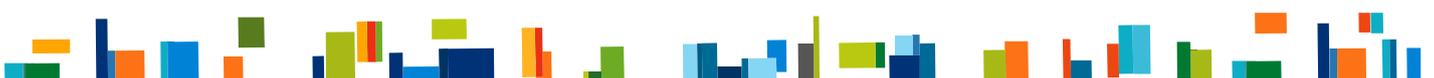
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	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

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבן גמליאל 14, בית יוסף 10

7466/20	גוש/חלקה	24-1480	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	14/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0122-014	תיק בניין
169.00	שטח	24-01239	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אופיר נאור עו"ד
מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805 גרשט עו"ד
מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805 קצב ייעוץ וניהול בע"מ
דגניה 5, פתח תקווה 4977854

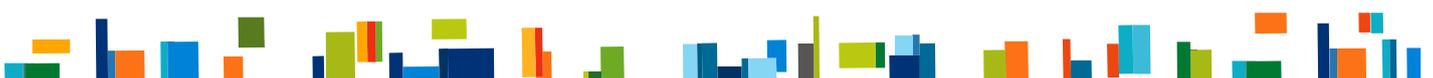
עורך הבקשה

ארנון ניר
ת.ד. 434, רשפון 46915

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בפינת הרחובות רבן גמליאל ובית יוסף, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנות. הכולל:

- **בקומת המרתף:** 2 מקומות חניה לרכב פרטי במכפיל חניה מוטמן, חדר כושר, מלתחה ומחסן בשטח נלווה ליחידת הדיור בקומה שניה עם גישה במדרגות פרטות משטח הדירה, שטח נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פרטיות משטח המסחר.
- **בקומת הקרקע:** יחידת מסחר, החלק התחתון של יחידת דופלקס עם מדרגות עליה למפלס העליון בקומה, מבואה משותפת עם מעלית, גרם מדרגות פרטי של יחידת הדיור בקומה שניה.
- **בקומה ראשונה:** ממ"ד ו-2 מרפסת גזוזטרה פתוחות ומקורות בשטח המפלס העליון ליחידת הדופלקס בקומת הקרקע, גרם מדרגות פרטי של יחידת הדיור בקומה שניה.
- **בקומה שניה:** ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בשטח המפלס התחתון ליחידת דיור דופלקס שני גרמי מדרגות: 1 לעליה למפלס העליון בקומת הגג החלקית ואחד לירידה לשטח הנלווה במרתף.
- **בקומה 3 (קומת הגג החלקית):** המפלס העליון של יחידת הדופלקס בקומה 2 עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה בקומה 2, מרפסת גג מקורה חלקית במצללה בבניה קלה אשר בשטחה מדרגות עליה לגג העליון.
- **בגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות עליה ממרפסת הגג בקומה מתחת, 2 פאנלים סולאריים וחד מכונות לבריכה בשטח גג משותף עם גישה בסולם בשטח מסתור כביסה בקומה מתחת.
- **בכל קומות הבניין:** מבואות, ומעלית משותפת.
- **בחצר:** כניסה למעלית החניה, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פילר חשמל בדופן המגרש הצדדית המערבית, גמל מים ופילר גז בדופן המגרש הצדדית מזרחית, נישה לאשפה בדופן המגרש הקדמית צפונית בתוואי הבניה.



החלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בפנינת הרחובות רבן גמליאל ובית יוסף, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנות.

- כולל ההקלות הבאות:
- הקמת בריכת שחיה על גג עליון
 - הוספת מתקן חניה מתרומם

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים: תוספת זכויות מכח תמ"א 38

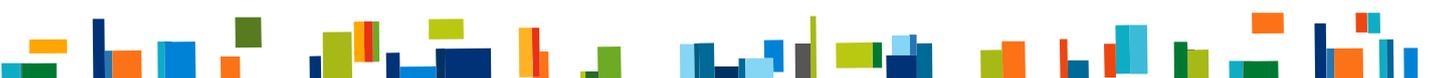
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.46 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- אכן, בהתאם להוראות התכנית הצפיפות המרבית הניתנת למימוש במגרש הינה 3 יח"ד. עם זאת אין היא מחייבת. יחידות הדיור שהוצעו עומדות בהוראות התוכנית לעניין שטח דירה מינימלי.
 - בבקשה מבוקש מספר הקומות המרבי הניתן למימוש נכון להוראות התוכניות החלות.
 - הבקשה הוגשה בחתימת מלא בעלי הזכויות במגרש. הטענות הינן קניינות. הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בתכנוניים בלבד.
 - התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
 - נבדק ונמצא כי הבניין המבוקש להריסה זכאי לבנייה מכח תוכנית תמ"א 38.
 - הטענה אינה נכונה, הן חניה באמצעות מכפיל חניה. הקלות אלו ניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
- 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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,567.50 ₪.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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



#	תנאי
	ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	ד. תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירשנברג 3א

7078/156	גוש/חלקה	25-1026	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/05/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	א0298-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמש מוטי
הירשנברג 3א, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

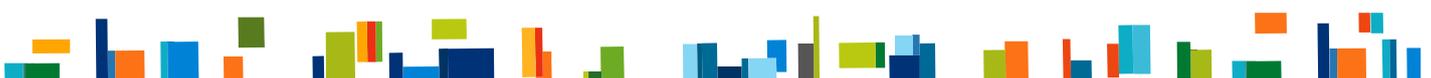
הפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של ערן ומוטי", בקומת קרקע דירה 1, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של ערן ומוטי", בקומת קרקע, דירה 1 עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - מטרדי התנועה והחניה נבדקו על ידי הגורמים המומחים במכון הרישוי ונמצא כי אינם מהווים עילה לאי אישור הבקשה.
 - על המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני.
 - לשם קבלת רישיון הפעלת מעון יום נדרשים הבעלים לעמוד בתקנות מחמירות ועל אחריותם להתמיד בהן.
 - הטענה הינה קניינית, אין רשאת הוועדה המקומית לדון בנושאים שאינם תכנוניים ועל כן יש לפנות בנושאים אלו לדיון בערכאות המתאימות.
 - הטענה אינה נכונה. ההיתר מבוקש וניתן לשימון כגן ילדים עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

החלטה התקבלה פה אחד.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן סירא 9

6106/496	גוש/חלקה	24-0658	בקשה מספר
בבלי	שכונה	09/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0609-009	תיק בניין
737.00	שטח	22-00512	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

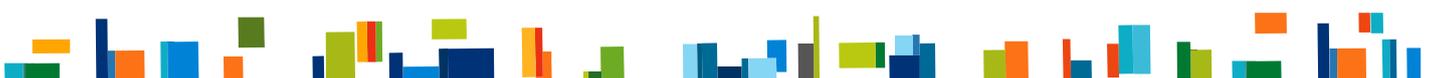
עורך הבקשה

ירון מגן
בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) עבור 13 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומת גג חלקיות (עם קיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד הכוללים:

- בקומות המרתף: 29 מקומות חניה (כולל 1 לרכב נכים)
- בקומות המרתף (1-): 9 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם חניה אחת לרכב נכה, 2 חניות לאופנועים, 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו וחדרים טכניים כולל חדר משאבות ומאגר מים.
- בקומות המרתף (2-): 10 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, 3 מחסנים דירתיים
- בקומות המרתף (3-): 10 מקומות חניה לרכב פרטי, חניית אופנועים אחת, 6 מחסנים דירתיים ומאגרי מים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א. וחצר פרטית מוצמדת במרווח צד מזרח וצפוני;
- בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בכל קומה (סך הכל 16 יח"ד), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה;
- בקומה 5: 4 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה על ידי פרגולה מבטון;
- בקומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה לכ"א, ל-2 הדירות הפונות לחזית מרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון; לדירה עורפית מרפסת גזוסטרה מקורה בפרגולה.
- בקומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה לכ"א ומרפסות גג בחזית ובעורף אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג לדירת הגג



- **בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ו-2 פיר עם מעלית (ל-8 נוסעים) ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.**
- על המגרש:** ריצוף, מילוי אדמה, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף חניה במרווח צידי מערבי, חניית אופנועים ואופניים במרווח קדמי, גמל מים בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש צדדי מערבי בצמוד לרמפה;

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) עבור 13 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (עם קיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.
2. לאשר תשלום לקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה לרכב פרטי להשלמת דרישות התקן.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן רובן קנייניות, יצוין גם כי הבניין לא עבר חיזוק מכח תמ"א ועומד בקריטריונים לחיזוק.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.



#	תנאי
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

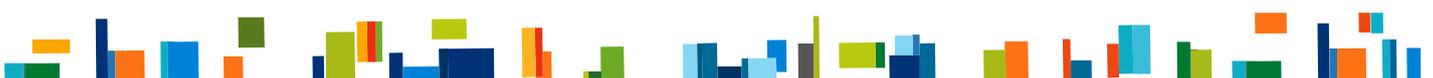
#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד.המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבונטין 11, ברזילי 6

7442/23	גוש/חלקה	23-0571	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0045-011	תיק בניין
642.00	שטח	21-01306	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורעם פיתוח בע"מ
אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, כמפורט:
1. חפירת קומת מרתף עבור מאגרי מים וחדר משאבות.
 2. בקומת הקרקע- הרחבת יחידת מסחר אחת, הקטנת יחידת מסחר אחת לצורך הסדרת לובי כניסה ראשי למגורים, תוספת ממ"ק עם כניסה מלובי כניסה ראשי, חדר טכני.
 3. שינויים בקומת הגלריה בהתאם לשינויים המבוקשים בקומת הקרקע.
 4. בקומות הטיפוסיות הקיימות (א'-ב') - שינויים בחלוקת שטח הקומה והסדרת 5 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק, לשתי דירות נוספות פתרון מיגון ע"י ממ"ק ולאחת הדירות פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
 5. בניית קומה ג' חדשה עבור 4 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק ולשתי דירות פתרון מיגון ע"י ממ"ק.
 6. הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסת הגג המוצמדות. לכל אחת מהן ופתרון מיגון ע"י ממ"ק.
 7. על הגג העליון- מערכות טכניות - סולארית ומיזוג אוויר.
 8. על המגרש - הסדרת שבילים גישה מרוצפים, מדרגות, מעלון, נישות למתקנים טכניים, נישת גז, נישת אשפה.
- לאחר השינויים המבוקשים מתקבל בניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מסחר הכולל: 8 יחידות מסחר (לא נמצא היתר עבור יחידת מסחר אחת) ו-16 יח"ד.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי,שכן:



1. תוספת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי המערבי נעשתה ללא היתר, אינה תואמת את התוכניות החלות, והמלצות תיק התיעוד, אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור במישור האדריכלי והנופי. כתנאי לקבלת תמריצי תכנית השימור על הבקשה להציג מצב מקורי משוחזר של המרווח הצדדי מערבי אשר שימש במקור לשער כניסה, שביל גישה וחצר. בהתאם לחו"ד השימור, יש לסמן להריסה תוספת בנייה מאוחרת שאינה בהיתר, לאור התנגדויות שהוגשו נראה כי אין היתכנות לביצוע וסימון הריסה כנדרש.

2. התכנון כולל חריגה מקווי הבניין המותרים של הבנייה הקיימת ללא היתר, שלא ניתן לאשר.
3. אינו תואם את הוראות התכנית לעניין שטח הדירה המינימלי.
4. קונטור המרתף חורג מקונטור הבניין לשימור ולא פורסמה הקלה.
5. הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי (תחנות תנועה וחנייה ואדריכל מכון רישוי).

2. לקבל חלקית טענות המתנגדים לעניין חסימת יציאה נוספת מתת חלקה 7 ו-8, שכן אושרה עם יציאה נוספת בהיתר המקורי, אך הבקשה הנדונה כוללת הריסת חלקי הנכס ושחזורו ללא פתח יציאה נוסף מהחנויות השייכות למתנגדים בתת חלקות 7 ו-8.

לדחות את טענות המתנגדים לעניין: א. שינויים בנכס/ התעלמות מהנכס, אשר קיים שנים רבות במגרש ומוצג בתשריט בית משותף, שכן בממצאי תיק הבניין לא נמצאו מסמכים לחוקיות הבנייה הנ"ל. לאור כך שמדובר בבניין לשימור מכוח תכנית השימור נדרש להרוס ולהתאים את מצב הבניין למוצג בתיק התיעוד. יחד עם זאת, בהעדר הסכמת בעלי הזכויות אין היתכנות קניינית למימוש ההריסה הנדרשת.

ב. פגיעה ברכוש המשותף - שימוש בשטחים המשותפים נעשה לצרכים משותפים כגון הקמת מעלית, הסדרת נישת אשפה וכדומה, אשר מתוכננים לצורך שיפור תכנון של בניין כולו.
ג. שימוש בחצר המוצמדת לעסק, שכן מעיון מנסח טאבו לא נמצאה הצמדה של החצר לחלקה כל שהיא. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות.

סיוטת חו"ד נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

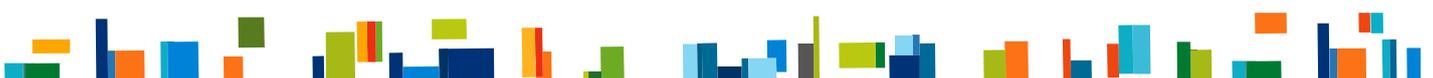
ההחלטה: החלטה מספר: 51

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

בהסתמך על המלצה שלילית של מחלקת השימור ומכלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת השימור מציינת כי לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 2650ב' (סיבות להמלצה שלילית פורטו בחו"ד מחלקת השימור - חו"ד נוספות).

- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות מחלקת השימור עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להקלות המבוקשות.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהל"ל 5

6215/168	גוש/חלקה	24-0603	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0278-005	תיק בניין
668.00	שטח	23-01427	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ
הזרם 13, תל אביב - יפו 6816854

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 16 יח"ד הכוללים:

- בקומת המרתף: שימוש חורג כלפי היתר ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1985 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים, הסדרת חדר עגלות ע"ח חדר הסקה מבוטל, קירות יורדים, שינויים פנימיים ותוספות שטחים הכוללים: הסדרת ממ"ק למשרד המבוקש והקמת מתקן חניה תת-קרקעי (בעומק של עד 5.75 מ') המכיל 14 מקומות חניה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי וגישה נוספת למתקן החניה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס המרתף הקיים.

-בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.

- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות עורפיות בחזית עורפית, בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.

- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד (2 יח"ד בעורף עם ממ"ד לכל דירה ו-2 יח"ד בחזית עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה).

מרפסות פתוחות בחזית בעורף מעל קונטור מרפסות קיימות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון)
- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בצמוד לדירות, לחזית קדמית, עורפית וצד מערבית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון) בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג לחזית צד מערבית.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.



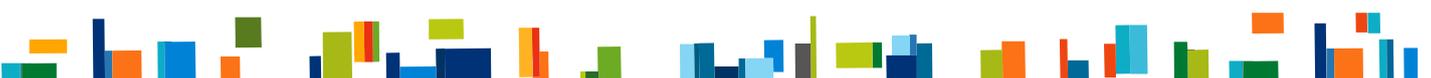
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות. מעלית למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הקדמי, פיר לשחרור עשן בצמוד לחזית בניין מזרחית קדמית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 22 יח"ד (16 יח"ד + 6 יח"ד חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 18 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה הכוללים:
 - בקומת המרתף: שימוש חורג כלפי היתר ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1985 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים, הסדרת חדר עגלות ע"ח חדר הסקה מבוטל, קירות יורדים, שינויים פנימיים ותוספות שטחים הכוללים: הסדרת ממ"ק למשרד המבוקש והקמת מתקן חניה תת-קרקעי (בעומק של עד 5.75 מ') המכיל 14 מקומות חנייה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי וגישה נוספת למתקן החניה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס המרתף הקיים.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות עורפיות בחזית עורפית, בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד (2 יח"ד בעורף עם ממ"ד לכל דירה ו-2 יח"ד בחזית עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה. מרפסות פתוחות בחזית בעורף מעל קונטור מרפסות קיימות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון) - קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בצמוד לדירות, לחזית קדמית, עורפית וצד מערבית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון) בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג לחזית צד מערבית.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. (עורך הבקשה צריך להוסיף גרפיקה של מערכות סולאריות ומיזוג אוויר - לא ברור)
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות. מעלית למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הקדמי, פיר לשחרור עשן בצמוד לחזית בניין מזרחית קדמית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.



סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 22 יח"ד (16 יח"ד + 6 יח"ד חדשות).

2. לאשר שימוש חורג מהיתר בקומת המרתף הקיימת, ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1983 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הכולל גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים.

3. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן בהתייחס לטענות המתנגד יובהר כי על פי סעיף 10 ב' 2 בהוראות תוכנית ע'1 נקבע שבבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תוכנית ע'-מרתפים (28/11/1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש משרדים ובלבד שאינו מהווה מטרד למגורים וכי לא נראה כי קיימת פגיעה ממשית כלפי המתנגד בגין הפעלת משרד לבעלי מקצוע חופשיים במרתף הקיים. כגון: עריכת דין, תוכנה, הנדסה אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב.

תנאים למתן היתר

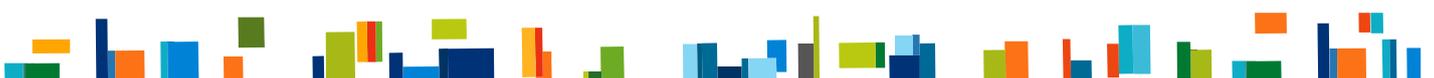
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות(פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,499.40 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 61, עמיאל 2

6212/744	גוש/חלקה	23-1841	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	20/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0502-061	תיק בניין
250.00	שטח	22-00531	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

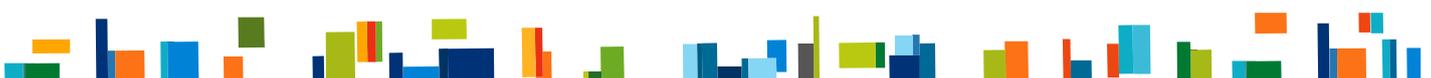
מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם חזית מסחרית לרחוב יהודה המכבי ועמיאל, המכיל 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב יהודה המכבי ועמיאל מעל קומת מרתף, עבור 5 יח"ד סה"כ וחנויות אחת בקומת הקרקע הכוללים:

- בקומת המרתף:** חדר טכני, פירים טכניים, חדר משאבות וחדר מאגר מים, חניית אופניים, שטח נלווה למסחר עם גישה ע"י מדרגות פנימיות מקומת הקרקע;
- בקומת הקרקע:** חדר אשפה עם כניסה מחזית צפונית, לובי כניסה מחזית צפונית ובו פירים למערכות טכניות, נישה לגז, חזית מסחרית לרח' יהודה המכבי ורח' עמיאל עבור 1 יחידת מסחר, מסומן מעלון עתידי בפנים החנות;
- בקומות טיפוסיות (1-5):** (5 יח"ד סה"כ) בכל קומה, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה, שלוש מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' יהודה המכבי ושתי מרפסות בחזית פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' עמיאל, מעקות מתכת בגוון לבן, פיר מנדף, תעלה לשחרור עשן בחדר המדרגות היוצאת לחזית צידית צפונית;
- בקומת גג חלקית:**
 - חדר יציאה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי, מרפסת גג צמודה בחזיתות הקדמיות;
 - גג טכני המכיל גנרטור עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין;
- על גג עליון:** מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות סולם;
- בכל קומות הבניין:** מבואות, גרם מדרגות כללי של הבניין ומעלית 6 נוסעים עם תחנת עצירה בכל קומה;
- בחצר:** פיתוח שטח, אדניות שקועות, גגון מעל כניסה למבנה, חניית אופניים וחניה ל-3 אופנועים, גמל מים בצמוד לגדר צדדית צפונית, גדרות בגבולות המגרש, זיקת הנאה במרווח קדמי דרומי וקדמי מערבי;

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-06/2025 מתאריך 2-25-0011



1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות כולל קומת מסחר, עבור 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 5 יח"ד;**
כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול הקולונדה בקומת הקרקע לצורך בניית קומת קרקע עם חזית מסחרית;

2. ניוז 31.5 מ"ר מקומת הגג לצורך מילוי קומת קרקע;

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 7.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ולא לאשר הקלה לתקן חניה מופחת.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)



תנאים לתעודת גמר

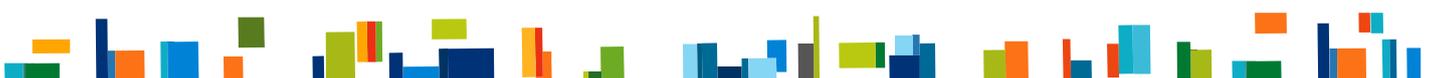
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.7 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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 28

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

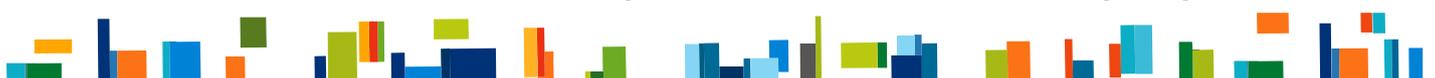
הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות

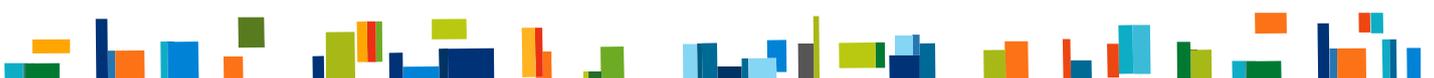
1. קומת מרתף תחתון (-2): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
2. קומת מרתף עליון (-1): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
3. בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
4. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
5. קומות טיפוסיות 2-3: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג

7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גינון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.



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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.
- בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (-2): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
 2. קומת מרתף עליון (-1): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
 3. בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
 3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
 4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
 7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
 8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
 9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גיבון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גיבון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.
2. כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
 2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
 3. 10% בקווי בניין צידיים
 4. 10% בקו בניין אחורי
 5. עצירת מעלית בקומת הגג
 6. ניוז שטחים עיקריים בין הקומות
 7. ניוז שטחים עיקריים לקומת הקרקע
 8. מצללת בטון על הגג
 9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
 10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
 11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
 12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
 13. פטור ממרפסת שירות
 14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן



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

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

תנאים בהיתר

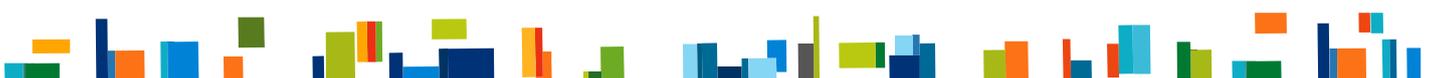
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע."
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו



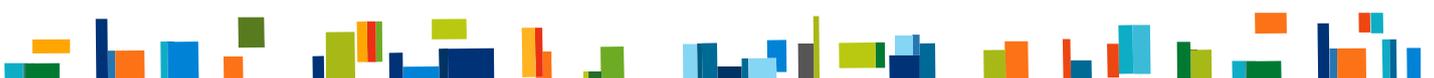
#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/קומת הקרקע תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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.

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 19, יעב"ץ 31

7228/9	גוש/חלקה	24-1836	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0132-019	תיק בניין
287.00	שטח	24-00918	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארז בר חיים
התמר 34, כרמי יוסף 9979700

עורך הבקשה

ולנטינה סטולבון
הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

מהות הבקשה

שינויים בבניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט במרתף הכוללים :
בקומת העמודים הבנויה חלקית, מבוקש אישור בדיעבד שימוש חורג ממשרדים בהיתר ליחידת דיור בקומת
הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025 2-25-0011 מתאריך

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט במרתף הכוללים :
- בקומת העמודים הבנויה חלקית, שימוש חורג ממשרדים בהיתר ליחידת דיור בקומת הקרקע.

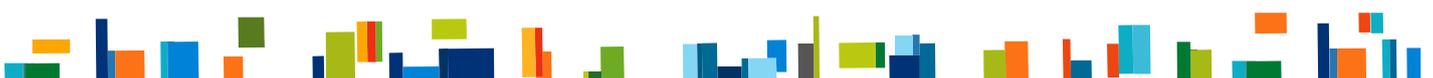
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

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, בנושא מרחבים מוגנים.	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
------	---



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצלאל 11

6217/69	גוש/חלקה	24-1504	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	27/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0679-011	תיק בניין
535.00	שטח	23-00635	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות'
מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:
- 2-ב-2 קומות מרתף עליונות (2- ו-1-): 14 מקומות חנייה (מתוכם מקום חנייה אחד עבור נכים). במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים, במרתף אמצעי (2-): חדר אופניים ו-2 מקומות חניה לאופנועים ובמרתף עליון (1-): חדר מונים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום) ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית (מקורות ע"י פרגולות מבטון ואלומיניום).
- בקומה 7 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).
- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג עליונה, באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 9 זוגות אופניים בתחום רצועה מפולשת קדמית, פירים לאורור ושחרור עשן מרתפים בדופן חזית צדדית צפונית, נישת למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי צפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

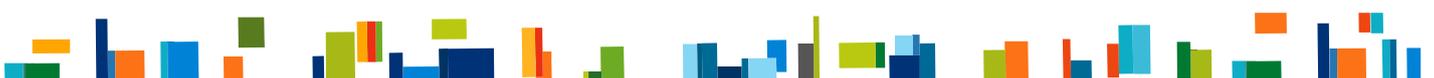
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,113.00 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה משרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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 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 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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי



#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת 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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

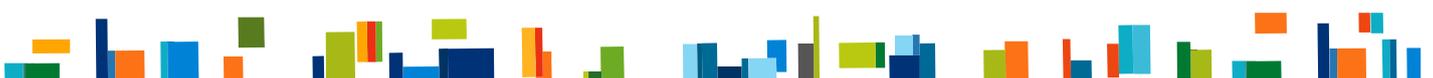
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ערבי נחל 8

7105/72	גוש/חלקה	24-0688	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	16/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0704-008	תיק בניין
1,218.00	שטח	21-02690	בקשת מידע

מבקש הבקשה
סיירוס קפיטול בע"מ
תובל 13, רמת גן 5252228

עורך הבקשה
איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

מהות הבקשה

- הריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש תיכנוני אחד לפי תב"ע 618:
- ערבי נחל 8 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף וערבי (8 יח"ד) נחל 10 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (14 יח"ד), שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.
- ב- 3 קומות מרתף משותף: סה"כ 58 מקומות חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.
- בקומת הקרקע: 2 יח"ד, לובי, חדר אופניים חדר אשפה, רמפת ירידה לחניון בחזית המערבית.
- קומה 1: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומות 2-4: 21 יח"ד (7 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומות 5-8: 20 יח"ד (5 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומה 9: 4 יח"ד עם מדרגות פנימיות לקומת הגג החלקית כ"א, יח"ד - סה"כ 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לקומה שמתחת ומרפסות גג כ"א.
- קומת גג עליון: מרפסות גג מוצמדות לכל אחת מחדרי היציאה לגג, מתקנים ומערכות סולריות.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

לשוב ולדון בנוכחות כל גורמי המקצוע עד 16.7.25.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רשפים 3

6135/142	גוש/חלקה	24-1514	בקשה מספר
התקוה	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	1082-003	תיק בניין
	שטח	23-00913	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עידן דיגמי
הדוגית 5, יבנה 8103826

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הריסת אגף מזרחי בבניין מגורים קיים בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת, בנוי בקיר משותף עם האגף המערבי בן 2 קומות והקמת אגף חדש למגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג מהדירה העליונה ומעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 3 יח"ד כמפורט:
1. בקומת מרתף:

בחלקו שטח נלווה עם מדרגות פנימיות ליח"ד בקומת הקרקע, מוצעת חצר אנגלית במרווח צפוני ומזרחי.

ובחלקו חדר משחקים משותף הכולל מחסן ושירותים משותפים לכל דיירי הבניין ע"י כניסה דרך חדר המדרגות הכללי, מוצעת חצר אנגלית במרווח צדדי מזרחי.

2. בקומת קרקע: יח"ד אחת הכוללת מדרגות פנימיות לשטח הנלווה במרתף ויציאה לחצר מוצמדת במרווח האחורי וחלק מהצדי.

3. בקומה השנייה: יחידת דיור שנייה.

4. בקומה השלישית: יחידת דיור שלישית עם מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.

5. על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג.

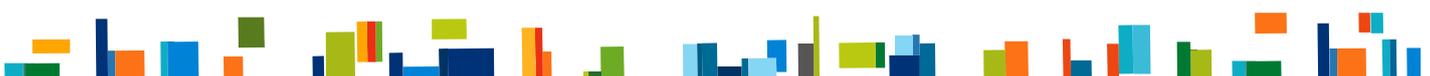
6. על הגג העליון: מתקנים טכניים עם גישה באמצעות סולם מחדר המדרגות הכללי. בחצר: שטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח הצדדי והאחורי, נטיעות עצים ומסתורים טכניים לאשפה בלוני גז וגמל מים. גדרות בנויות בגבולות המגרש.

מוצעות מרפסות בולטות במרווח הקדמי והאחורי בכל הקומות.

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת באגף המזרחי והקמת בניין מגורים חדש



בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותפת.

2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו2215א:1 - תוספת שטח של 7.5% תמורת הריסת האגף הקיים.

3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- קו בניין צדדי מזרחי של 2.8 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- הגבהת המבנה ב0.5 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215

4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 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	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

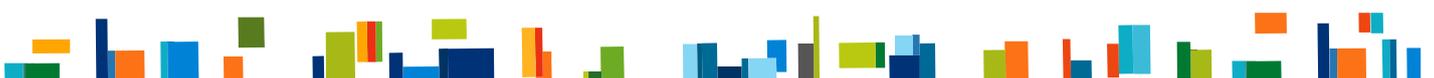
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא



#	תנאי
	ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעה של לפחות 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	הסדרת המגרש ורישום שטחי מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק איילון 19

6133/488	גוש/חלקה	24-1328	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	22/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0637-022	תיק בניין
2,869.09	שטח	23-02103	בקשת מידע

מבקש הבקשה

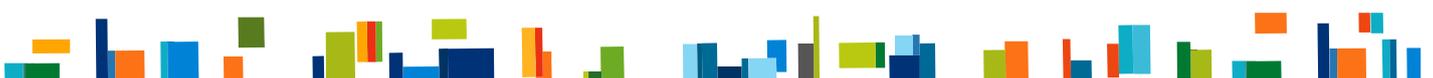
א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 701000

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה.
- הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך שיבנה בחלקה 489 בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541) עבור 68 יח"ד הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף המתוכננות באופן חלקי עד גבול המגרש, מקומות חניה כולל חנית נכה הכניסה לחניה מהמגרש הסמוך, שדרות יד לבנים 28, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: 5 יח"ד, לובי כניסה, חדרי אשפה ובלוני גז.
 - בקומות 1,3: 24 יח"ד ולובי קומתי (12 דירות בכל קומה).
 - בקומות 2: 12 יח"ד ולובי קומתי.
 - בקומות 4-5: 21 יח"ד ולובי קומתי (11 דירות בקומה 4 ו-10 דירות בקומה 5).
 - בקומת הגג החלקית: 6 יח"ד, מרפסות גג עם פרגולות.
 - לכל יחידה דיור ממ"ד, מרפסת מקורה בכל חזיתות הבניין.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות מעלית, מסתורי כביסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - פיתוח המגרש כולל: גיבון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת כניסה משותפת למרתף החניה בחלקה הסמוכה 489 מרח' עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541 בשלב בקרת תכן). בגבול המגרש הצדדי מערבי שביל ברוחב 1.5 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים



זיקת הנאה לטובת הציבור ובגבול המגרש הדרומי לרח' עמק איילון הפקעה ברוחב 2 מ' לפי תכנית 1323 ו-2323.
1. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.

החלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

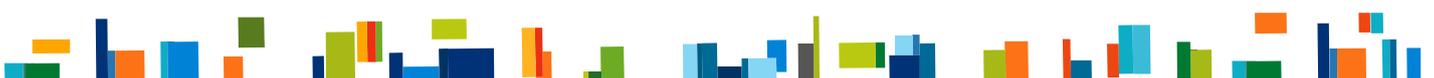
1. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה.
2. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך שיבנה בחלקה בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541) עבור 68 יח"ד.
3. לאשר הקלה לתכנון מרתף משותף עם חלקה 489 לרבות זיקת הנאה החדשה לדדית למעבר בין החלקות לשיפור התכנון.
4. פיתוח המגרש כולל: גינון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת כניסה משותפת למרתף החניה בחלקה הסמוכה מרח' עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541 בשלב בקרת תכנ). בגבול המגרש הצדדי מערבי שביל ברוחב 1.5 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור ובגבול המגרש הדרומי לרח' עמק איילון הפקעה ברוחב 2 מ' לפי תכנית 1323 ו-2323.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים וכתנאים 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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד



#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90528.5 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
8	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
9	אושרה כריתה של עצים 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').
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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
13	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
14	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

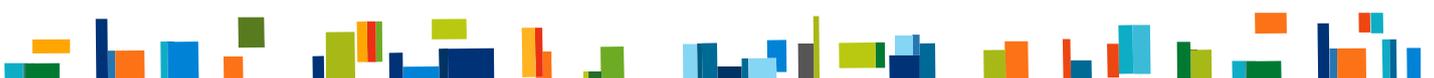
#	תנאי
---	------



#	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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לכניסה ויציאה ברמפה למרתף ושימוש משותף במרתפים בין חלקות 488-489 בגוש 6133.
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
7	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 122

7045/193	גוש/חלקה	24-0462	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	31/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-122	תיק בניין
1,088.00	שטח	22-02456	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

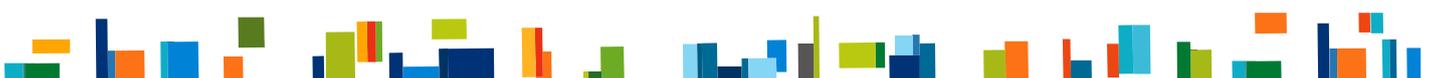
עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל
העבודה 23, גבעת שמואל 5403933

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מזרוע (מספר 194 בשדרות ירושלים 124 , בקשה מקבילה 24-0506) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף חלקית (-2): 25 מחסנים דירתיים , 3 מאגרי מים , חדר משאבות , תחתית בור מכפיל חניה , רצפה תחתונה של חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (-1): חניה , מחסן דירתי אחד , חדר טראפו , חניות לרכב רגיל , חניה נגישה וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת הקרקע: לובי , חדר אשפה , חדר עגלות , חדר אופניים , רמפה זו סיטרית בתכסית הקומה עבור ירידה למרתפי חניה עם גישה מרחוב ציהתל"י ו 3 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , ארונות שירות למערכות משותפות , 2 מעליות וחדר מדרגות ;
 - בקומה 1: 2 מרפסות גג משותפות עם גישה מלובי הקומה ו 5 יחידות דיור בקומה , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ;
 - בקומות טיפוסיות 2-6: 5 יחידות דיור בקומה (25 יחידות דיור סך הכל) , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 3 יחידות דיור בקומה , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה בפרגולה מבטון ;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי ;
- על המגרש: פיתוח שטח , נטיעות , חניית אופניים משותפת , שבילים , וגדרות זיקת הנאה להרכבת מדרכה ברוחב 1.00 מ' בחזית קדמית מזרחית לשדרות ירושלים ;



החלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025 2-25-0011 מתאריך

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף, עבור 36 יחידות דיור סך הכל. כולל ההקלה הבאה:
הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 193 וחלקה גובלת מזרוע מספר 194 בשדרות ירושלים 124.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן בחלקן מדובר בנושאים קנייניים והועדה לא דנה בנושאים קנייניים. לנושא חצר פרטית, מדיניות הועדה בשכונה ללא דירות גן וחצרות משותפות בלבד ללא גישה מדירות קומות הקרקע והתכנון הנדון תואם את המדיניות וללא דירות גן וחצר משותפת בלבד. התכנון מציג בינוי תואם את המדיניות לתמ"א 38 בשכונה לנושא גובה קומות מותרות ועל כן לא ניתן למנוע התחדשות בטענה לפגיעה בנוף.

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

תנאים למתן היתר

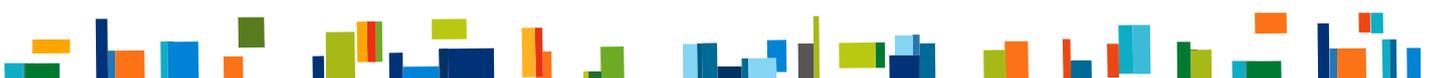
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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 24198 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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון



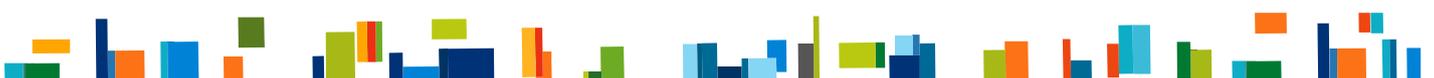
#	תנאי
	מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים בין חלקה 193 בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	העתקת הפילר המסומן לגבולות המגרש הפרטי.

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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 124, בת עין 2

7045/126	גוש/חלקה	24-0506	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	08/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-124	תיק בניין
1,139.00	שטח	22-02408	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל
העבודה 23, גבעת שמואל 5403933

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מצפון (מספר 193 בשדרות ירושלים 122 , בקשה מקבילה 24-0462) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל המכיל:
- בקומת מרתף (-2): 24 מחסנים דירתיים , תחתית בורות מכפילי חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (-1): 12 מחסנים דירתיים , 30 מקומות חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת הקרקע: לובי , חדר אשפה , חדר מונים, חדר אופניים ו 3 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , ארונות שירות למערכות משותפות , 2 מעליות וחדר מדרגות;
 - בקומות טיפוסיות 1-6: 5 יחידות דיור בקומה (30 יחידות דיור סך הכל) , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 3 יחידות דיור בקומה , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;
 - על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות , חניית אופניים משותפת , שבילים , וגדרות זיקת הנאה להרכבת מדרכה ברוחב 1.00 מ' בחזית קדמית מזרחית לשדרות ירושלים;

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-25-0011 מתאריך 18/06/2025



לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף, עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מרתף משותף בין חלקה ניזונה מספר 194 וחלקה גובלת מצפון מספר 193 בשדרות ירושלים 122. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת ערבות בהתאם לכתב ההתחייבות לאחר הדיון בוועדה. (2 חתימה על חוזה לרכישת חלקות ההשלמה מהעירייה וביצוע תשלום מלוא התמורה.
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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 24198 מ ² .
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



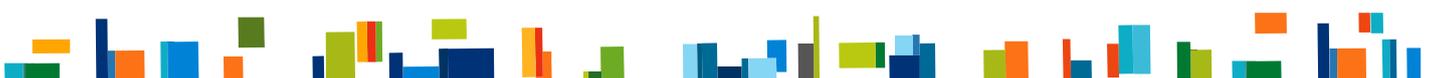
#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים בין חלקה 193 בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 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 של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	(1 רישום חלקות ההשלמה ע"ש הרוכשים. 2) אישור אגף הנכסים.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אברבנאל 21

7083/173	גוש/חלקה	24-1309	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	ב3374-001	תיק בניין
2,803.41	שטח	23-01899	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ווי בוקס החרש והאומן בע"מ
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

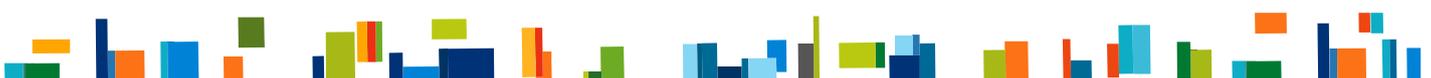
עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים:

- בניין A המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש, עבור 66 יח"ד
- בניין B הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, עבור 122 יח"ד, סך הכל 188 יחידות דיור ב 2 בניינים, מעל 5 קומות מרתף משותף, המבנים מכילים:
 - בקומת מרתף (-5): 46 מקומות חניה לכלי רכב, 8 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגרי מים, מפריד שומן למסחר, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים, מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
 - בקומת מרתף (-4): 44 מקומות חניה לכלי רכב, 15 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
 - בקומת מרתף (-3): 41 מקומות חניה לכלי רכב, 28 מקומות חניה לאופנועים, 16 מחסנים דירתיים, רצפה כפולה של חדר טראפז בקומה מעל, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
 - בקומת מרתף (-2): 25 מקומות חניה לכלי רכב, 5 מקומות חניה לכלי רכב נגיש, 10 מקומות חניה לאופנועים, 2 חדרים אופניים עבור 114 מקומות חניה סך הכל, 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפז, חדרים מונים, חדר קרטונים, חדר אצירת אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה, חדר אצירה למבנה ציבור וחדרי אשפה למגורים, מחסן ציבורי, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, גרעין



בניין A המכיל מבואה , חדר מדרגות , מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;

- בקומת מרתף חלקית (-1) : חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים, 34 מחסנים דירתיים, חדר מפריד שומן ודחסנית, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
- בבניין A בן 10.65 קומות עבור 66 יחידות דיור סך הכל ומבנה ציבור בקומת קרקע (הגובל ברחוב אברבנאל ממערב):

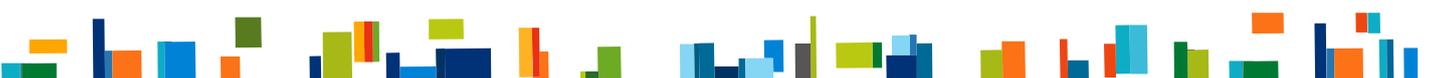
- בקומת קרקע המכילה מבנה ציבור: מועדון יום לקשיש הכולל מבואה, אולם מרכזי, מטבח, חדר הנהלה, חדר פעילות, אשכול שירותים, מרחב מוגן ציבורי, מחסן, חדר מדרגות מוגן ומעלית עבור 8 נוסעים, שטח עבור הדיירים עם גישה דרך הרחוב בלבד, מועדון דיירים, חדר טכני ולובי כניסה.
- לגובה כל הקומות: גרעין בניין A המכיל מבואה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 חדרי מדרגות נפרדים, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
- בקומות 1-9: מרחב מוגן קומתי עבור 7 יחידות דיור בקומה (סך הכל 63 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 10) : מרחב מוגן קומתי עבור 3 יחידות דיור, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם;
- בבניין B בן 10.65 קומות עבור 6 יחידות מסחר בקרקע ו 122 יחידות דיור סך הכל (הגובל ברחוב מטלון מדרום וגבולות ממזרח):
- בקומת קרקע למסחר: 2 מ"מ"מים נפרדים עבור 6 שטחי מסחר נפרדים, מבואת כניסה למגורים, פסאז' בזיקת הנאה ברוחב של כ 6.80 מ' בתכסית הבניין, חדר דחסניות, חדר פינוי אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה ורמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתפי חניה בתכסית הקומה;
- לגובה כל הקומות: גרעין בניין B המכיל מבואה, 2 חדרי מדרגות נפרדים, שוט אשפה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- בקומות 1-9: מרחב מוגן קומתי עבור 13 יחידות דיור בקומה (סך הכל 117 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 10) : מרחב מוגן קומתי עבור 5 יחידות דיור, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם;
- על המגרש : פיתוח שטח, זיקת הנאה לציבור ברוחב 5.00 מ' במרווח צידי מזרחי, חצר פנימית בזיקת הנאה, עקירות ונטיעות;

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025 מתאריך 2-25-0011

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים, בניין המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש ובניין הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, סך הכל 188 יחידות דיור מעל 5 קומות מרתף משותף. כולל ההקלות הבאות:

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;



- עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;
 - נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
 - הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;
 - חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
 - הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בהתאם לבדיקת מחלקת נכסים, המתנגד רוני נעים הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין לו נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן אין רלוונטיות להתנגדותו. יצוין כי בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינויו היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. לסוגיית הפינוי אין קשר לסוגיה התכנונית ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

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

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת



#	תנאי
	עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	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
14	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
15	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

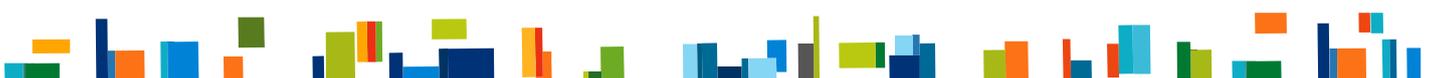
#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.



#	תנאי
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה תכנית AS-MADE
6	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
16	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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הימית 18

7081/86	גוש/חלקה	23-1384	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3006-018	תיק בניין
2,140.06	שטח	21-02496	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה, תוספת בניה במרתף ובקומת הקרקע והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות.
הבניין הקיים בנוי בצורת "ח" עם חצר חיצונית משותפת הפתוחה לצד המזרחי ונמצא בין 2 רחובות מקבילות יהודה הימית לדרום ומגן אברהם לצפון.
סה"כ לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 71 יח"ד כולל 5 דירות על הגג.

להלן פרטי הבקשה לצורך בדיקה מרחבית:

חיזוק מבני: יישום "מעטפת חיזוק" קונסטרוקטיבית לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

2. שינויים ותוספות במרתף קיים:

חלוקת מרתף ל-6 יחידות משרדים לבעלי מקצוע חופשי ע"י שינוי שימוש ממחסנים וארכיון, שינויים במקלטים קיימים.

תוספת חדרי טרנספורמציה, משאבות, מונים ומחסן מסחרי.

3. שינויים ב-4 הקומות הקיימות:

הוספת 2 יחידות מסחר בחזית רחוב יהודה הימית.

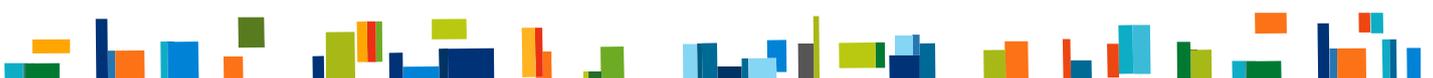
הרחבת הדירות הקיימות בחזיתות הקדמיות והוספת מרפסות מקורות בכל חזית. שינויים במבואות כניסה וב-5 חדרי מדרגות (כולל הוספת פירי מעליות).

תוספת בנייה מכח תמ"א 38, מדיניות הועדה ותכנית עיצוב - תמורת חיזוק הבניין:

1. הרחבת 7 דירות קיימות בחזיתות הקדמיות בכל קומה (28 דירות) בשטח של כעד 13 מ"ר כ"א.

הוספת ממ"דים ל-37 דירות (7 בקומת הקרקע ו-10 בכל 3 קומות, דירה 1 בקומה השנייה ללא גישה),

2. הוספת 2 קומות מגורים בקונטור הקומות המורחבות, עבור 22 יח"ד חדשות (11 דירות בקומה) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות צמודות.



3. תוספות מרפסות מקורות לכל דירה מעל מרפסות חדשות בקומות הקיימות.
4. התקנת מערכת סולארית ומיזוג אוויר על הגג העליון.

פיתוח חוץ: שינוי בפיתוח החצר החיצונית המשותפת, שימור עצים, התקנת חניית אופניים ואופנועים, ויצירת 2 מעברים להולכי רגל בין הרחובות יהודה הימית ומגן אברהם.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קורצ'אק יאנוש 3

8999/26	גוש/חלקה	24-0250	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	15/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3177-003	תיק בניין
544.95	שטח	23-01182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דבורה בן יוסף גלרנטר
קורצ'אק יאנוש 3, תל אביב - יפו 6805006

עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

מהות הבקשה

על המגרש - 3 מבנים קיימים צמודים זה לזה בני קומה אחת, כל אחד יחידת דיור אחת.
הבקשה הינה להריסת אחד מהבניינים הקיימים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות עם חניה מבונה בתוך הבניין (באמצעות מתקן ל-2 כלי רכב) ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, מכיל 3 יחידות דיור.
הבניין מוצמד ל-2 מבנים קיימים בקירות כפולים, כאשר המבנים הצמודים באותו המגרש הוצגו במפרט כלא שייכים למבקש והבקשה כוללת חלוקת שטח החצר בהתאם.

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת אחד (מתוך 3 מבניים קיימים) על המגרש ובניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף עם חניה מבונה בקומת הקרקע, כהקלה ל:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 11.25 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים לצורך תכנון אופטימלי
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים כמקובל באזור
- הגדלת תכסית קומת הקרקע עד 77% משטח המגרש, לעומת 70% המותרים על פי תכנית לצורך מימוש אפקטיבי של הזכויות.

2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לאפשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו.



3. למתנגדים ניתנה תקופה של למעלה מחודש ימים כדי להציג מסמכים מעמידר שיש בהם כדי לסתור את המסמכים אשר הוצגו על ידי המבקשים ביחס לזכויות הבניה אשר נרכשו מעמידר. יצוין כי צוות ההתנגדויות נעתר ל- 2 בקשות אורכה שהתקבלו על ידי ב"כ המתנגדים לצורך קבלת המידע מעמידר. חרף בקשות המתנגדים, עד למועד זה לא הוצגו מסמכים כאמור. לאור האמור, לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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	קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)
9	קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום כל השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27.
3	אי סגירת החלל העובר בדירת הקרקע בעתיד בכל צורה שהיא
4	אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות,
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	נקיטת כל המצעים למניית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

תנאים לתעודת גמר

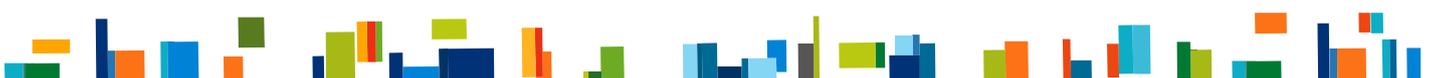
#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-25-0004 מתאריך 25/02/2025

למתנגדים ניתנה תקופה של למעלה מחודש ימים כדי להציג מסמכים מעמידר שיש בהם כדי לסתור את המסמכים אשר הוצגו על ידי המבקשים ביחס לזכויות הבניה אשר נרכשו מעמידר. יצוין כי צוות ההתנגדויות נעתר ל- 2 בקשות אורכה שהתקבלו על ידי ב"כ המתנגדים לצורך קבלת המידע מעמידר. חרף בקשות המתנגדים, עד למועד זה לא הוצגו מסמכים כאמור. לאור האמור צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 8 3961

6969/83	גוש/חלקה	24-0275	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	21/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג		תיק בניין
1,390.00	שטח	22-00623	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034

עורך הבקשה

אלדד לב
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

על המגרש חלה הוראות תכניות "צפון מערב קרית שלום": מס' 1/ 2494 הראשי ו1/ 2494 (מתן תוקף 2011 - ועדה מחוזית) לאיחוד מחדש ללא הכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית הראשית.

בשנת 2015 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח 1/ 2494 א החלה על מגרשי בנייה שבין דרך קיבוץ גלויות בצפון, שצ"פ ומרכז גורן גולדשטיין בדרום, שכונת קרית השלום במזרח ודרך לבון במערב.

המגרש נמצא באזור מגורים ד' ומספרו בתשריט התכנית ובתכנית עיצוב הינו מס' 8. המגרש נמצא בשורת המגרשים סמוכים ברצף: מס' 9 ומס' 10. המגרשים גובלים במערב לשצ"פ ורחוב פנחס לבון ובדרום לרחוב מס' 3961.

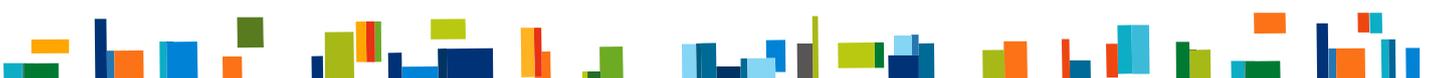
מבוקשת היתר בנייה למגרש מס' 8 להקמת בניין מגורים חדש בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית **עבור 86 י"ד**, מעל 3 קומות מרתף עבור 86 מקומות חניה. **כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מאושר במגרש הסמוך מס' 10 ע"י זיקת הנאה.** (ראה הערות בהמשך).

הבניין מבוקש בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח, פרט לקומת עמודים המפלשת (ראה הערות בהמשך), ומכיל:

ראה פרטי הבקשה בהמשך בהערות נוספות.

הערות:

- ביום 12.03.2024 הוצא היתר (מס' בקשה 20-0843) להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 10 (ברחוב 3691 מס 12) הגובל למגרש הנדון מס' 9. הבניין אושר בן 19 קומות וקומת גג חלקית, עבור 88 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף ל-94 מקומות חניה.



בבקשה זו אושרו ע"י הועדה הקלות ובין היתר:
- הגדלת מס' יח"ד ב-20%,

- הקטנת שטח עיקרי מינימלי של דירה מ-70 מ"ר ל-38 מ"ר,
- הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ-100 מ"ר ל-84 מ"ר,
- הגדלת מספר דירות בקומה מ-4 ל-6.

2. במקביל אושרה ע"י בקשה מס' 23-1835 למגרש 9 הגובל, להקמת בניין מגורים חדש בן 19 קומות וקומת כגג חלקית עבור 89 יח"ד מעל 3 קומות מרתף לחניה עם זיקת הנאה בין המגרשים.

3. תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת, לאחר תיקון הליקויים וחריגות בתכנית מקורית שנדרשו ע"י צוות מקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/06/2025 2-25-0011 מתאריך

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 8, בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית עבור 86 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-86 מקומות חניה- לפי הוראות תכנית 2494/1א ותכנית עיצוב ופיתוח מאושרת.

ב. לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ולשיפור תכנית:

1. הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% (14 יח"ד) עד 86 יח"ד במקום 72 יח"ד המותר על פי תכנית, כאשר שטח דירה ממוצע עולה על 80 מ"ר.
2. הגדלת מספר יח"ד לקומה ל- 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות.
3. קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע ללא שיני סה"כ מספר הקומות המותר.
4. ביטול דירות בקומת הקרקע.
5. הקטנת שטח עיקרי מינימלי לדירה מ-70 מ"ר ל- 50 מ"ר.
6. הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ-100 מ"ר ל-75 מ"ר.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התק ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 93- קרסו, מס' 92- פנורמה, מס' 79- אלפסי, מס' 78- תב"ע 483).

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטח המסומן. במידה ומבוקשים מרתפי חניה עם מעבר רציף בין מגרשים נדרשת הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור תעופה אזרחית לפי תמ"א 2/4



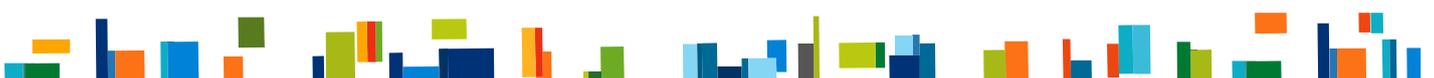
#	תנאי
8	יש לקבל את אישור משרד רוטברט (של גיא גודלניק)
9	רישום או הבטחת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב ברשם המקרקעין. בהתאם להוראות התב"ע 2494/1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל גוף אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד כל שהוא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	א. רישום שטחים משותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בהתאם למפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר ללרכב במרתף בין המגרשים הסמוכים
2	שחרור העוגנים הזמניים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4421 מ.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2022 של דני אלמליח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. ב. יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	תנאי להיתר ושימוש בעוגנים בתחום הדרך יהיה חתימה על כתב התחייבות וערבות מול נת"ע. 1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת כל תשתית למעט עוגנים פולימריים זמניים בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע. 2. כל שינוי בתכנית הדיפון והחפירה נדרש בתיאום מחדש מול נת"ע וקבלת אישורה. 3. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע לכל הפחות 45 יום מראש, לרבות תיאום תכניות תנועה זמניות. 4. בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות והפקדת ערבות,
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לאיכלוס

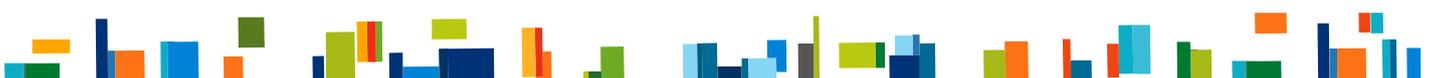
#	תנאי
1	1. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלכיות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב בלשכת רשם המקרקעין. 3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	א. רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10. ב. השלמת הבניה של קומת המרתף במגרשים 8, 9, 10 להבטחת מעבר חופשי לכלי רכב דרך רמפה ממגרש 10.
3	ביצוע בפועל של ההתחייבות המופיעות בתנאים למתן היתרי בניה.
4	1) השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלכיות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2) רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל אביב הבלשכת רשם המקרקעין. 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי ל התצ"ר בטאבו
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 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.



22/06/2025
כ"ו סיון תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מתחם ליפקין שחק- שטח הנמל 14, מתחם ליפקין שחק- שטח הנמל 15

7458/3	גוש/חלקה	23-1259	בקשה מספר
נמל תל-אביב	שכונה	14/08/2023	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	1304-015	תיק בניין
504.00	שטח	22-00911	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סיטיפלטון
ת.ד. 1308, מכמורת 4029700 אוצר מפעלי ים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, תל אביב - יפו 6350801

עורך הבקשה

אילן ברמן
ת.ד. 1308, מכמורת 4029700

מהות הבקשה

אישור בדיעבד להצבת מתקן שעשועים "הקרוסלה העברית הראשונה", לרבות מבנה להפעלת המתקן עם מרקיזה בחזית, 2 סככות המתנה ניידות בקירוי בד ניידות להצללה וגדר היקפית למתקן על משטח הפרקט בטיילת נמל תל אביב.

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-06/2025 מתאריך 2-25-0011

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להצבת מתקן שעשועים "הקרוסלה העברית הראשונה", לרבות מבנה להפעלת המתקן עם מרקיזה בחזית, 2 סככות המתנה ניידות בקירוי בד ניידות להצללה וגדר היקפית למתקן על משטח הפרקט בטיילת נמל תל אביב.

כולל ההקלה הבאה:

- הקמת גדר בטיחות מסביב למתקן, כולל שערי כניסה ויציאה וסוכך מעל כניסה בת"י 1604

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 תכנ הבניה



#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור אגף הנכסים לתוכנית הסופית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

