

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0012-25-2 תאריך: 02/07/2025 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, אורנה ברביבאי,
 אמיר בדראן, דיבי 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 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	אינשטיין 6	-2285 002	-24 1147	1
5	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רם-מוגרבי- ארדיטי 555 בע"מ	מנורה 9	-0881 009	-24 1422	2
9	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	שביל פרנקל זכריה 10	-2048 010	-24 1326	3
12	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מעוז בן ארי	בירה 17	-0916 017	-24 1790	4
14	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ	שדרות נורדאו 97	-0197 097	-24 0438	5
17	תוספות בניה בריכת שחיה	אהוד בן-ש"ך	לילינבלום 8	-0007 008	-24 1849	6
20	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בריזה כבר כוכבא תל אביב בע"מ	בר כוכבא 6	-0085 006	-24 0990	7
24	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יורם גרבר	מל"ן 5	-0368 005	-23 1867	8
27	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	דרור גולדנברג	ירמיהו הנביא 37	-0199 037	-23 1701	9
30	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	זורית קרני	רייך 6	-0329 006	-24 0372	10
33	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	דליה פת	חיות פרץ 12	-0076 012	-24 1494	11
35	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אמיר פרס	שבזי 5	-0145 005	-24 1548	12
36	שימוש חורג מעון יום בדירת	יחזקאל בתי	גוש עציון 56	-0540	-25	13

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	מגורים			056	0709	
37	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סוסן בבגין 6 בע"מ	דרך בגין מנחם 8	-0054	-23	14
				008	1808	
40	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ים נדל"ן בע"מ	הרצל 61	-0002	-24	15
				061	0051	
42	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תרצה פינקל	שדרות חכמי לובלין 14	-3530	-24	16
				014	1106	
44	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	התחדשות עירונית בנחל עוז בע"מ	נחל עוז 29	-3492	-24	17
				029	0369	
48	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	מחרוזת 35	-3770	-23	18
				035	0676	
51	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת	מחרוזת 37	-3770	-23	19
				037	0686	
54	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	מחרוזת 39	-3770	-23	20
				039	0687	
57	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת	מחרוזת 41	-3770	-23	21
				041	0735	
60	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	גינה חורי	תפוח 14	-3745	-23	22
				014	1417	
62	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אור זלאיט	שדרות גורי ישראל 17	-3600	-25	23
				017	0536	
64	הנחיות מרחביות- מצללה + מרפסות בגזזטראות/גג				רישוי כללי	24

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0012 תאריך: 02/07/2025 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, אורנה ברכיבאי,
 אמיר בדראן, 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	לא השתתף בדיון בבקשה ברייך 6
	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	החל מהבקשה בפרץ חיות 12
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהדיון בנושא הנחיות מרחביות
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	ע"י מ"מ גל שרעבי החל מהדיון בנושא הנחיות מרחביות
נציגים בעלי דעה מייצעת	דייבי דיסטניק מלי פולישוק	חבר מועצה נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	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	

06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 6, אינשטיין 8, שטרן אייזק 2, שטרן אייזק 4, שטרן אייזק 6, נאמן יובל פרופסור 4

6885/34	גוש/חלקה	24-1147	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2285-002	תיק בניין
4,705.00	שטח	21-01184	בקשת מידע

מבקש הבקשה

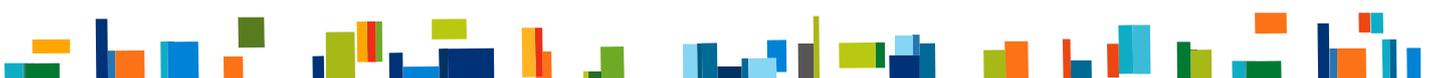
רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל בע"מ
החושלים 8, הרצליה 4672408

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הקמת 3 בניינים. כל בניין בן 13 קומות (כולל קומת גג חלקית וקומת גג טכנית), מעל קומת קרקע עבור 56 יחידות דיור ודירת שומר אחת בקרקע, מעל מרתף עליון המשמש למסחר עם כניסה מרחוב אינשטיין ומתחתיו 4 מרתפי חניה משותפים סך הכל מדובר ב 3 בניינים מעל 5 מרתפים עבור 168 יח"ד ו 3 דירות שומר סך הכל. המבנים מכילים:
- לגובה כל קומות המרתף: 3 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה לחלקה גובלת ממערב מספר 6 ברחוב אינשטיין 2-4;
 - במפלס מרתף (-5): 42 מחסנים דירתיים, 80 מקומות חניה לכלי רכב, 12 חניות לאופנועים, מאגרי מים, פירי אוורור, חדר משאבות וחדרים טכניים;
 - במפלס מרתף (-4): 51 מחסנים דירתיים, 83 מקומות חניה לכלי רכב, 12 חניות לאופנועים, פירי אוורור וחדרים טכניים;
 - במפלס מרתף (-3): 50 מחסנים דירתיים, 18 מקומות חניה לכלי רכב, 2 מ"ח לרכב נכה, 57 מקומות חניה למסחר, 10 חניות לאופנועים, פירי אוורור וחדרים טכניים;
 - במפלס מרתף (-2): 13 מחסנים דירתיים, 50 מקומות חניה לכלי רכב, 2 מקומות חניה לרכב נכה, 2 חניות לאופנועים, פירי אוורור וחדרים טכניים;
 - במפלס מרתף (-1): קומה תפעולית עבור חדר כושר וספא, חדר מכונות, חדרי אצירת אשפה, חדרי חשמל, חדרי טראפו ורחבת פריקה וטעינה;
 - בקומת קרקע למסחר לרחוב אינשטיין: 5 יחידות מסחריות עם גישה מרחוב אינשטיין, כל יחידה מכילה ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומת יציע, מעברי חירום לגרעינים למגורים עם גישה מרחוב אינשטיין;
 - לגובה קומות 1-12 בשלושת הבניינים: גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות נפרדים, מבואה קומתית, מעליות וחדר טכני המכיל מעבים דוודים ושוט אשפה.
 - עבור בניין מספר 361 (ע"פ תעא/1111א21) המזרחי במגרש עבור 56 יחידות דיור:



- בקומת הקרקע למגורים: חדר טכני למעבים, חדר אופניים למסחר, מועדון דיירים, לובי, חדרי חשמל, קומת עמודים מפולשת ודירת שומר המכילה מטבח, סלון, חדר אחד וחדר רחצה.
- בקומות 1-11: 5 יחידות דיור בקומה (סך הכל 55 יח"ד), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, חדרי שירות ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 12): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד חדרי שירות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחיה פרטית מקורה במלואה בפרגולה;
- בקומת גג טכני: חדר מכונות, מאגר מים גנרטור חרום ו 56 קולטי שמש;
- סך הכל מדובר בכניין בן 14 קומות (כולל גג טכני) עבור 56 יחידות דיור ודירת שומר אחת;
- עבור בניין מספר 362 (ע"פ תעא/1111א21) האמצעי במגרש עבור 56 יחידות דיור:
 - בקומת הקרקע למגורים: חדר טכני למעבים, חדר אופניים למגורים, מועדון דיירים, לובי, חדרי חשמל, חדר דואר, קומת עמודים מפולשת ודירת שומר המכילה מטבח, סלון, חדר אחד וחדר רחצה.
 - בקומות 1-11: 5 יחידות דיור בקומה (סך הכל 55 יח"ד), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, חדרי שירות ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 12): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד חדרי שירות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחיה פרטית מקורה במלואה בפרגולה;
 - סך הכל מדובר בכניין בן 14 קומות (כולל גג טכני) עבור 56 יחידות דיור ודירת שומר אחת;
 - עבור בניין מספר 363 (ע"פ תעא/1111א21) המערבי במגרש עבור 56 יחידות דיור:
 - בקומת הקרקע למגורים: מעבר בזיקת הנאה לחלקה גובלת מספר 6 באינשטיין 2-4, חדר טכני למעבים, חדר אופניים למגורים, מועדון דיירים, לובי, חדרי חשמל, חדר דואר, קומת עמודים מפולשת ודירת שומר המכילה מטבח, סלון, חדר אחד וחדר רחצה.
 - בקומות 1-11: 5 יחידות דיור בקומה (סך הכל 55 יח"ד), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, חדרי שירות ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 12): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד חדרי שירות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ובריכת שחיה פרטית מקורה במלואה בפרגולה;
 - סך הכל מדובר בכניין בן 14 קומות (כולל גג טכני) עבור 56 יחידות דיור ודירת שומר אחת;
 - על המגרש: רמפה לכניסה מרתף מרחוב שטרן איזיק מדרום, מעבר בזיקת הנאה לחלקה גובלת ממערב ברחוב אינשטיין 2-4, פיתוח שטח, נטיעות, חניות אופניים, צובר גז ובתי גידול; הבקשה כוללת חפירה ודיפון עם עוגנים זמנים בהיקף החלקה.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

- לאשר את הבקשה עבור הקמת 3 בניינים חדשים (מס' 3361-3363 מחוברת בקומת הקרקע), כל בניין בן 13 קומות (כולל קומת גג חלקית וקומת גג טכנית), מעל קומת קרקע עבור 56 יחידות דיור ודירת שומר אחת בקרקע, מעל מרתף עליון המשמש למסחר עם כניסה מרחוב אינשטיין ומתחתיו 4 מרתפי חניה משותפים (המבוקשים עם עוגנים זמניים). סך הכל מדובר ב 3 בניינים (3361-3363) מעל 5 מרתפים עבור 168 יח"ד ו 3 דירות שומר סך הכל, כולל ההקלות הבאות:
- הוספת 3 קומות נוספות מעל ל- 11.65 קומות מותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 14.65 (כולל קומת קרקע/קומת הקרקע);
 - הגדלת צפיפות המותר עד 105 יח"ד לעומת 92 יח"ד המותרות לפי התב"ע (תוספת 13 יחידות דיור שמהווה 14.2%)



- הגדלת צפיפות במגרש הנדון על חשבון תוספת יחידות דיור בשיעור של 20% השווים ל 42 יחידות דיור מעבר ל 212 יח"ד המותרות ע"פ תב"ע 4400 החלה בחלקה גובלת ממערב ברחוב איינשטיין 2-4 חלקות מספר 6685/6 ו 6685/6.
- הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג עבור כל בניין.
- בניה בקו בניין קדמי לרחוב איינשטיין של 0.00 מ' במקום 4.00 מ' הנדרשים ע"פ התב"ע בהתאם לבניין הצמוד ברח' איינשטיין 2-4 שאושר לפי תב"ע 4400.
- הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עם חלקה גובלת בחלקה 6685/6 ו 6685/6 באיינשטיין 2-4 אשר השלבי התחלת הבניה שכן המבוקש תואם תוכנית עיצוב ומביא לצמצום רמפות וכניסות למגרשים.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת אישור מנהל תעופה אזרחית לגובה הבניין.
6	הקטנת שטח עיקרי ב 27 מ"ר
7	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר

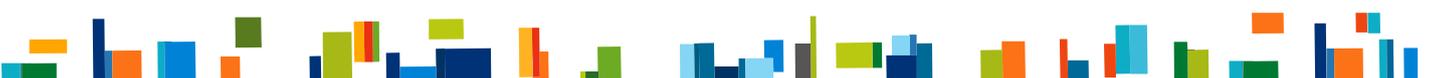
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור לתחילת עבודות ממנהל מתחם יהל מהנדסים
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
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

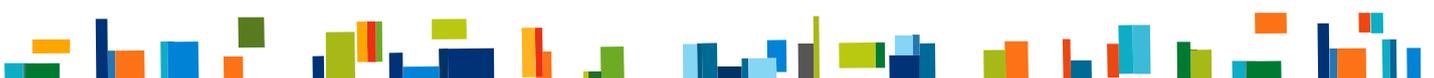
#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	דירות שומר בכל בניין תהיה רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבנין ותרשם הערת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין בדבר יעוד הדירה כדירת שומר ואיסור כל שימוש אחר בה בתקנה 27 כתנאי לתעודת גמר..
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים , זיקות הנאה , אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	הוכחה על הקמה בפועל של חברת הניהול - סעיף 26 בתכנית 1111א1.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים, לנושא המרפסות החורגות.

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנורה 9

6625/937	גוש/חלקה	24-1422	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0881-009	תיק בניין
2,015.00	שטח	23-02228	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם-מוגרבי-ארדיטי 555 בע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

1. הריסת הבניין הקיים על המגרש, הבנוי משני אגפים המחוברים בקיר משותף, בני 4 קומות מעל קומת עמודים, 2 כניסות, בכל כניסה 16 יח"ד, 32 יח"ד סה"כ.
2. חפירה ודיפון כולל עוגנים בהיקף כל החלקה לרבות שצ"פ הממוקם בחלקה 947
3. הקמת 2 בניינים חדשים למגורים, מכח תמ"א 38/3 א' הכוללים 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, עם כניסת רכבים במרווח צידי צפוני מרח' מנורה, 33 יח"ד בכל אחד מהבניינים, סה"כ 66 יח"ד, כמפורט:
בקומת מרתף תחתון: מאגר מים עם חדר משאבות, 36 מ"ח, 7 חניות אופנועים, 29 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף עליון: חדר טרפו תת קרקעי בחזית מזרחית לרח' מנורה, 35 מ"ח, 6 מ"ח עבור אופנועים, 12 מחסנים דירתיים. סה"כ בקומות המרתף: 71 מקומות חניה.
בקומת הקרקע: בכל אחד מ-2 הבניינים: לובי כניסה, מדרגות משותפות, 2 מעליות, ארונות תקשורת וחשמל, וכיבוי אש, חדר עגלות/ אופניים, חדר אשפה, 3 יח"ד בכל בניין, מהן יח"ד אחת בבניין הדרומי ללא גינה מוצמדת, הדירות כוללות ממ"ד.
בקומות 1-7: בכל אחד מ-2 הבניינים, 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת כ"א, גרעין מעליות ומדרגות. בקומת גג חלקית (8): בכל אחד מהבניינים: 2 דירות גג הכוללות ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה מבטון וג'אקוזי.
על גג עליון: בבניין הצפוני שטח מוצמד אל דירת הגג הצפון מערבית, הכולל בריכת שחיה. על גג משותף: מערכת סולרית, גנרטור, מעבים.
בבניין הדרומי: שטח מוצמד אל דירת הגג הדרום מערבית, הכולל בריכת שחיה. על גג משותף: מערכת סולרית, גנרטור, מעבים.
על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, כריתה ושימור עצים, בין 2 הבניינים, מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, המחבר את רח' מנורה ושצ"פ הנמצא ממערב למגרש, שטחים מרוצפים, גיבון, חניות אופניים, פתחי שחרור עשן ממרתפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, במרווח צידי צפוני, הכולל צוהר הכנסת ציוד טרפו במרווח, גדרות בגבולות המגרש הצפוני והמערבי, גדרות פנימיות.

החלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 בניינים קיימים על המגרש בקיר משותף, והקמת 2 בניינים נפרדים למגורים, מכח תמ"א א' 38/3 הכוללים 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, עם כניסת רכבים במרווח צידי צפוני מרח' מנורה, 33 יח"ד בכל אחד מהבניינים, סה"כ 66 יח"ד, על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, כריתה ושימור עצים, בין 2 הבניינים, מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה, שטחים מרוצפים, גיבון, חניות אופניים, פתחי שחרור עשן ממרתפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, במרווח צידי צפוני, גדרות פנימיות ובגבולות המגרש, כולל ההקלות שיובאו בהמשך.
2. לאשר חפירה ודיפון כולל עוגנים בהיקף כל החלקה לרבות שצ"פ הממוקם בחלקה 947
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה תואמת מדיניות חניה ותקנות החניה הארציות.
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ולחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקווי הבניין המותרים של 5 מ', המהווה 40% ;
 2. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' ל-3.1 מ' לצורך הסדרת מגורים.
 3. הקמת שני בניינים על החלקה, במקום בניין אחד בשני אגפים ובקיר משותף.
 4. צמצום תקן חניה מ-92 מקומות חניה ל-69 מקומות חניה.
 5. הקמת 2 בריכות שחיה על גג עליון בשטח המוצמד ל-2 דירות גג, בשטח של כ-7.5 מ"ר כ"א.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז הרלוונטי לבקשה הנדונה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 28.2.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,360 ₪.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם



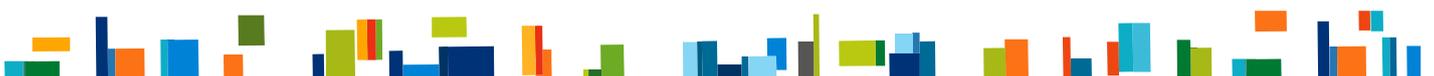
#	תנאי
	המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	תנאי לתחילת עבודה: 1. הפקדת ערכות 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.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	רישום זיקת הנאה במרכז החלקה לטובת הציבור עבור מעבר הולכי רגל לגישה מרח' מנורה דרך החלקה אל שצ"פ.
4	שחרור עוגנים זמניים בהיקף החלקה לאחר סיום עבודות הבניה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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



#	תנאי
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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל פרנקל זכריה 10, שביל פרנקל זכריה 12, שביל פרנקל זכריה 14

6649/281	גוש/חלקה	24-1326	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	22/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2048-010	תיק בניין
1,843.00	שטח	22-03119	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ח דמרי בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

ליאור אחירון
אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67062

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים, בן 3 כניסות, 4 קומות, הכולל 24 דירות והקמת בניין חדש בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, עם כניסת רכבים מרח' שביל פרנקל, כניסות, 45 יח"ד. בקומות המרתף: 45 חניות רכבים, 2 מ"ח לנכים, 9 מ"ח לאופנועים.
בקומת מרתף (-1): מעלית רכב, 23 מ"ח, 1 מ"ח נכים, 5 חנית אופנועים, 18 מחסנים דירתיים, חדר טראפ.
בקומת מרתף (-2): מעלית רכב, 23 מ"ח, 1 מ"ח נכים, 5 חנית אופנועים, 15 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות, ח. מכונות מעליות.
על המגרש: רצועת גיבון לאורך שביל ברלינר, עם 3 כניסות לבניין, כריתה ושימור עצים, גדרות קלות בגבולות המגרש.
בקומת הקרקע: מעלית רכב, ח. אשפה בחזית קדמית לרח' שביל פרנקל, 3 חדרי אופניים, ח. עגלות, 3 מבואות לובי מדרגות, 6 דירות.
בקומה 1: 7 יח"ד.
בקומה 2: 8 יח"ד.
בקומה 3-5: 7 יח"ד
בקומת הגג: 3 דירות גג, פרגולות מעל מרפסות גג.
על גג עליון: מערכת סולרית, מדרגות משותפות מ-3 מבואות הבניין, מעבים.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-002 מתאריך 02/07/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, בן 3 כניסות, 4 קומות, הכולל 24 דירות והקמת בניין חדש בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה עם כניסת רכבים באמצעות מעלית רכב, מרח' שביל פרנקל, 45 יח"ד.

על המגרש: רצועת גיבון לאורך שביל ברלינר, עם 3 כניסות לבניין, כריתה ושימור עצים, גדרות קלות בגבולות המגרש.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה תואמת מדיניות הועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 וכן, לאור הנימוקים המפורטים בהרחבה במענה להתנגדויות.

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

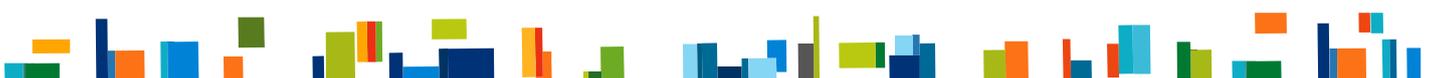
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג (4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 50,674 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	חתימה על כתב התחייבות לשמירת קו התיעול העובר במגרש
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/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

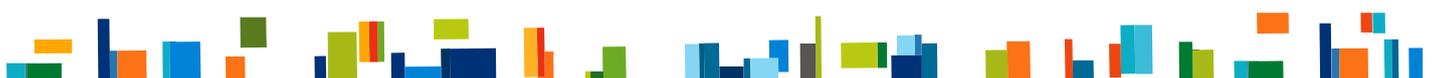


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה לתחזוקת קו התיעול העובר במגרש על שם העירייה
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור אגף הנכסים.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בירה 17

6336/395	גוש/חלקה	24-1790	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0916-017	תיק בניין
681.00	שטח	24-00362	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מעוז בן ארי
בירה 17, תל אביב - יפו 6927335

עורך הבקשה

אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת (מזרחית) מתוך 2 יח"ד בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג, ומרפסת גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממערב באותה החלקה במגרש פינתי.

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים בגבול המגרש המזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח קדמי לכיוון חזית רחוב בירה ולחזיתות צד ואחור, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי דרום מזרחי לכיוון רחוב בירה.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת (מזרחית) מתוך 2 בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף ומרפסת גג עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית מדרום באותה החלקה במגרש פינתי.

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים בגבול המגרש המזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח קדמי לכיוון חזית רחוב בירה ולחזיתות צד ואחור, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי דרום מזרחי לכיוון רחוב בירה.

כולל הקלה:

הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (14.49 מ"ר) מעבר ל-42.75% המותרים, בתוספת המרת מבנה עזר לשטח עיקרי (12.5 מ"ר) לצורך תכנון משופר.



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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 97, אלכסנדר ינאי 1

6212/432	גוש/חלקה	24-0438	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0197-097	תיק בניין
593.00	שטח	21-02636	בקשת מידע

מבקש הבקשה

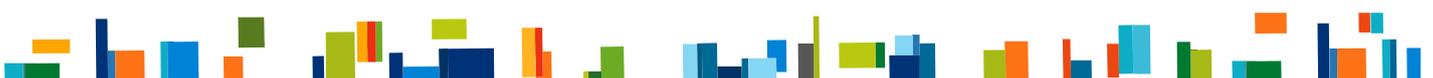
מילבואר אייל השקעות בע"מ
רבדים 10, תל אביב - יפו 6927845 איי. ריל - שדה התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הריסת בניין למגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים, במרתף מקלט וחדר הסקה עבור 11 יח"ד סה"כ שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יחידות דיור, הכוללים:
 - קומת מרתף (-2): מתקן חניה אוטומטי, 16 חניות לכלי רכב (כולל חניה לנכה), 4 חניות אופנועים;
 - קומת מרתף (-1): מתקן חניה אוטומטי, מאגר מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טראפו, 4 מחסנים דירתיים, סטודיו המכיל ממ"ד, ושטח נלווה ליחידת דיור שמעל המכיל ממ"ד וחדר משחקים;
 - קומת קרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, כניסה למתקן חניה אוטומטי, בנוסף:
 - 2 יחידת דיור הכוללות ממ"ק משותף;
 - יחידת דיור עם מרפסת גן ומדרגות פנימיות לחיבור שטח נלווה מתחתיה;
 - קומות 1-5: בכל קומה, 3 יחידות דיור בקומה (סה"כ: 15 יחידות דיור) המכילות כ"א ממ"ד, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות;
 - קומת גג חלקית 6: 1 יחידת דיור המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה;
 - גג עליון: בחלקו גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ובחלקו גג המוצמד לדירות הגג המחוברות באמצעות מדרגות פנימיות המכילים בריכות שחייה פרטיות לא מקורות;
 - בכל הקומות: חדר מדרגות כללי, מעלית, פירים וארונות תשתית לתפקוד הבניין;
- על המגרש: 10 חניות לאופניים, 1 חניית אופנוע, עצים לשימור, עקירות ונטיעות, הקמת נישה לגמל מים, סידור גדרות בגבולות המגרש, תא קליטה למתקן חניה אוטומטי לרכב;



החלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין למגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים, במרתף מקלט וחדר הסקה עבור 11 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יחידות דיור ושחזור סטודיו במרתף;
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.39 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

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

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,506.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו



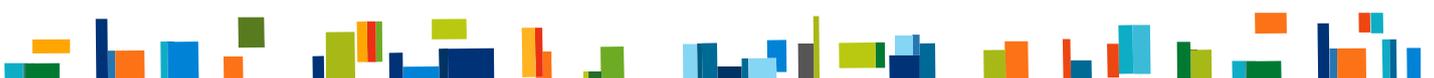
#	תנאי
	ליח"ד בבניין בעתיד. ה. שטח נלווה במרתף לסטודיו/ חדר כושר ירשם כשטח נלווה משותף לכלל דיירי הבניין.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מספר 14 במדרכה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 8

6923/4	גוש/חלקה	24-1849	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0007-008	תיק בניין
1,080.00	שטח	24-00716	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהוד בן-ש"ך
שדרות רוטשילד 64, תל אביב - יפו 6578511

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-1321 והיתר מס' 23-1288 שתוקפו עד תאריך 22/06/2024 עבור שינויים שונים כלפי היתר 20-0856 (היתר המקור שתוקפו הוארך בהיתר מס' 24-1043 עד ל- 22/06/2027) לקבלת בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יחידות דיור. אשר שלד הבניין בנוי במלואו כולל בריכת שחיה המבוקשת, הכוללים:

- בקומת מרתף 1: אישור בדיעבד לשינויי פנים ושינוי בקומה הכוללים הקטנת שטח 2 חצרות אנגליות קיימות בהיתר ותוספת 2 חצרות אנגליות חדשות, שינוי תוואי ביסוס בפנינת המגרש. שינויים פנימיים בשטח חדר הדיירים המשותף.

- בקומות 1,2: אישור בדיעבד לשינויי פנים בשטח המבואה הקומתית הכוללים הוספת דלתות לחלוקת שטח המבואה בכל קומה.

- בקומה 3: אישור בדיעבד לשינויי פנים בשטח המבואה הקומתית הכוללים הוספת דלתות לחלוקת שטח המבואה, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ושינוי במספר יחידות הדיור מהמאושר בהיתר הכוללים: ביטול 4 יח"ד ואיחוד 6 יח"ד בהיתר ל-2 יח"ד סה"כ בקומה כולל ביטול 4 חדרי ממ"ד.

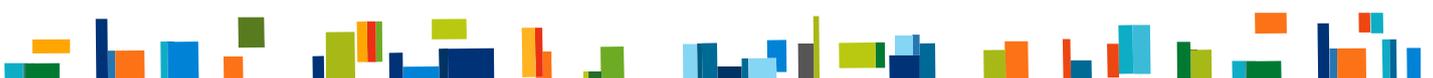
- בקומה 4: אישור בדיעבד לשינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ושינוי במספר יחידות הדיור מהמאושר בהיתר הכוללים: ביטול 3 חדרי ממ"ד.

- בקומה 5 (בקומת הגג החלקית): אישור בדיעבד לשינויי פנים כולל שינוי בחזיתות בשני חדרי היציאה לגג המאושרים בהיתר הכוללים: פתיחת דלת כניסה משטח המבואה הקומתית, שינוי במדרגות העלייה משטח יחידת הדיור בקומה 4 והגבהת גרם אחד למפלס הגג העליון, שינויי פנים נוספים.

- על הגג העליון: אישור בדיעבד לשינויים במיקום מערכות טכניות בשטח הגג המשותף עם גישה מפיר המדרגות הכללי של הבניין. סה"כ בשטח הגג המשותף 10 פאנלים סולאריים, 13 מעבי מזגנים וגנרטור. הקצאת שטח גג פרטי עבור אחת מיחידות הדיור בקומת הגג החלקית הכולל בריכה עם גישה בגרם מדרגות פרטי מפנים הדירה.

- בחצר: אישור בדיעבד לשינוי בפיתוח במרווח האחורי בתוואי החצרות האנגליות הקיימות והוספת תוואי החצרות האנגליות החדשות, שינוי מיקום גדר ושער לכניסה למגרש במרווח הצד המזרחי.

סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד + 1 יחידת מסחר



החלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-1321 והיתר מס' 23-1288 שתוקפו עד תאריך 22/06/2024 עבור שינויים שונים כלפי היתר 20-0856 (היתר המקור שתוקפו הוארך בהיתר מס' 24-1043 עד ל- 22/06/2027) לקבלת בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יחידות דיור. אשר שלד הבניין בנוי במלואו כולל בריכת שחיה המבוקשת בגג.

סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד + 1 יחידת מסחר

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת מצללה מבטון
2. פתיחת דלת ממעלית ישירות לדירות הגג במפלס העליון
3. בניית בריכה במפלס הגג העליון
4. דלת כניסה לדירות הגג במפלס העליון.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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	1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.





הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר כוכבא 6

6911/35	גוש/חלקה	24-0990	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	15/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0085-006	תיק בניין
816.00	שטח	23-00918	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בריזה בכר כוכבא תל אביב בע"מ
הדגן 6, אודים 4290500

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת 2 בנינים קיימים 1 בן קומה 1 ואחד בן 3 קומות והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, עבור יח"ד, כמפורט:
- חפירת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש הכוללות: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ובנוסף בקומת מרתף העליונה: חדר חשמל, חדר שנאים, מחסן דירתי. ובקומה התחתונה: מאגר מים, חדר משאבות
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי כניסה לבניין, חדר אופניים, נישה לבלוני גז, חדר מדרגות ומעלית, 2 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית במרווחי הצד והאחורי.
 - בקומות 1, 2, 5: 4 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות המרפסות בפרגולה בנויה.
 - בקומות 3, 4: 5 יח"ד בקומה. 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
 - בקומה 6 (קומת הגג החלקית): 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה (1 בחזית קדמית ו-1 בחזית אחורית) לכל יח"ד.
 - בקומת הגג העליון: 17 פאנלים סולאריים, גנרטור, 25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

- לאשר הריסת 2 בנינים קיימים 1 בן קומה 1 ואחד בן 3 קומות והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, עבור יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:



- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
 - הקלה להגדלת שטח דירת הגג מעבר לשטח המותר מכח תמ"א 38, ע"ח שטח חדרי יציאה לגג.
 - הגבהת גובה מבנה מעבר ל-17.5 מ' ועד ל-19.8 מ', לא כולל קומת גג חלקית.
 - ניווד זכויות בין הקומות, כולל קומת קרקע וגג.
 - כולל תמריצי תמ"א 38 לבניין בכתובת בר כוכבא 8 בלבד (הבניין ברח' בר כוכבא 6 הינו מבנה נמוך):
 - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע.
 - תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-21 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 26 יחידות דיור סך הכל.
 - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת והפיכתה לקומת קרקע חלקית.
2. לדחות את ההתנגדויות לאור המלצת צוות התנגדויות והתייחסות גורמי המקצוע, שכן הבקשה לאיחוד חלקות אושרה בהחלטת הוועדה מספר 23-0001 מיום 18/01/23. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. התכנון המוצע אינו עובר על קוי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית החלה, המבוקש תואם לתכנית רובע 5 המופקדת אשר מטרתה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים קיימים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, ההקלות המבוקשות בהתאם למותר. אתרי בניה בעיר מפוקחים ונדרשים לעמוד בתקנות הבניה והבטיחות המקדים ביותר.

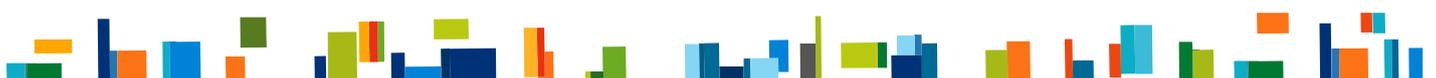
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



#	תנאי
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 45330 מ.

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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

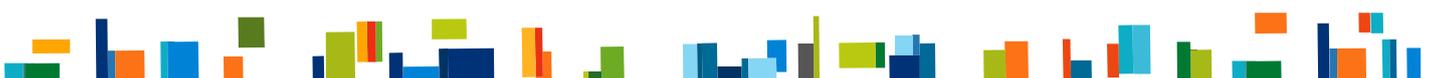
תנאים לתעודת גמר

#	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	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 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 30-25-0008 מתאריך 10/06/2025

שמענו את ב"כ המתנגדים וטענותיה כלפי איחוד החלקות שאושר זה מכבר לאור חוות דעת גורמי המקצוע והליך שהתנהל במועצה הארצית. הובהר כי סוגיית האיחוד אינה עומדת לדיון. לעניין הבקשה להיתר העומדת לדיון, על סמך האיחוד שאושר, הבקשה נבחנה בהתאם למצב התכנוני התקף, היינו לפי תוכניות "לב העיר", תמ"א 38, תוכנית ג' ותוכנית ע1 כל זאת בהתאמה לתוכנית רובע 5 המופקדת אך ללא זכויות מכוחה. נוכח האמור לא מצאנו כי הבקשה אינה עומדת בהוראות הדין כנטען ויש לדחות את ההתנגדויות בנושא זה. אין במרתף חנייה המאוחד כדי להשפיע על המתנגדים, גובה הבנייה המבוקש תואם לתכנון מקובל וכפי שמאושר באזור, הצפיפות שאושרה מכוח תמ"א 38 עומדת על 5 יחידות בלבד והבקשה תואמת להנחיות עיצוב באזור ההכרזה. נוכח כל האמור ובנוסף להתייחסות גורמי המקצוע, מומלץ לדחות את ההתנגדויות.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 5

7499/7	גוש/חלקה	23-1867	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0368-005	תיק בניין
142.00	שטח	21-01798	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם גרבר
מל"ן 5, תל אביב - יפו 6560649 פזית גרבר
מל"ן 5, תל אביב - יפו 6560649

עורך הבקשה

אלון נסים
אלנבי 108, תל אביב - יפו 65815

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת הבנוי בקיר משותף משני צדדיו יחד עם הבניינים הסמוכים בכתובת מל"ן 3 ממערב ומל"ן 7 ממזרח והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד. הבניין החדש מכיל:

1. חפירת קומת המרתף עבור ממ"מ וחדר שירותים בשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח יחידת המסחר, ומחסן, חדרי משחקים, חצר אנגלית לאוורור ויחידת שירותים בשטח נלווה ליח"ד מס' 1 בקומת הקרקע בחזית האחורית, עם גישה בגרם מדרגות פרטי מיחידת הדיוור
2. קומת הקרקע: נישה לאשפה, נישה לתיבת דואר, נישה למערכות מים ונישה לריכוז מונים, חשמל ותקשורת בתחום מבואת כניסה למגורים, חדר מדרגות ומעלית, יחידת מסחר (לה השטח הנלווה במרתף) בחזית הקדמית ויחידת דיוור מס' 1 עם חצר פרטית מוצמדת בחלק האחורי של המגרש.
3. קומה ראשונה: ממ"ד ומרפסת גזוזטרה במפלס העליון ליחידת הדיוור מס' 1 בחזית האחורית והמפלס התחתון ליחידת דיוור מס' 2 עם ממ"ד ומסתור כביסה בשטח מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
4. קומה שנייה: 2 יחידות דיוור בקומה, המפלס התחתון ליח"ד מס' 3 עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית והמפלס העליון ליחידת דיוור מס' 2 בקומה ראשונה בחזית הקדמית עם מרפסת גזוזטרה.
5. קומה גג חלקית: מפלס עליון של יח"ד מס' 3 בקומה השנייה עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה קלה בחזית האחורית, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית.
6. בגג העליון: 3 פאנלים סולאריים ומעבה מזגן בשטח גג משותף, ג'קוזי ומעבה מזגן בשטח גג פרטי. גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. בשטח החצר: חצר פרטית המוצמדת ליחידת הדיוור בקומת הקרקע בחלק האחורי של המגרש. סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד ויחידה מסחרית.



החלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-02 מתאריך 02/07/2025

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת הבנוי בקיר משותף משני צדדיו יחד עם הבניינים הסמוכים בכתובת מל"ן 3 ממערב ומל"ן 8 ממזרח והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד ויחידה מסחרית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ולמגמות התכנון העתידיות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- ביטול מרפסת שירות

4. לא לקבל את ההתנגדויות שכן מספר יחידות הדיור המבוקש בהתאם ובשטח העומד בהוראות התוכנית. הבניין הקיים שנהרס בנוי בקווי בניין 0 משני צידי המגרש יחד עם הבניינים השכנים. על כן קן הבניין 0 על פי הוראות התוכנית הוא מחייב ולא נדרשת הסכמת השכנים. לא נמצאו היתרי הבניה של הבניין השכן בכתובת מל"ן 7 בתיק הבניין. אך על פי תקנות התכנון והבניה לא ניתן לפתוח חלונות בקיר בקו בניין 0 משותף. על כן נראה כי החלונות המדוברים נפתחו שלא בהיתר ועל כן לא ניתן לקבל את טענת ההתנגדות. הטענה אינה נכונה מבקשת קומת מרתף לשטח מסחר ושטח גלווה ליח"ד בקומת הקרקע. הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד.

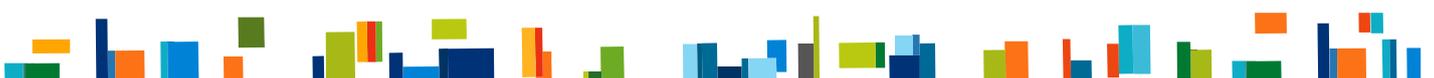
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
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.



#	תנאי
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

<p>המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-25-0008 מתאריך 10/06/2025</p>
--

מבקשי היתר הוזמנו לדיון, אישרו הגעתם, אך לא הופיעו. מבירור טלפוני נמסר, כי הם שוהים בחו"ל. הוחלט לשמוע את ההתנגדויות. הבקשה להריסה ובנייה חדשה של בניין מגורים עם חזית מסחרית בהתאם להוראות התוכנית החלה למעט הקלה בקו בניין אחורי וביטול מרפסות שירות שלא נשמעה לגביהן כל התנגדות. יתר טענות המתנגדים אינן ביחס לבקשה העומדת לדיון ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו הנביא 37, זכריה 1

6963/24	גוש/חלקה	23-1701	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0199-037	תיק בניין
251.00	שטח	22-01590	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דרור גולדנברג
המלך ג'ורג' 90, תל אביב - יפו 6433824

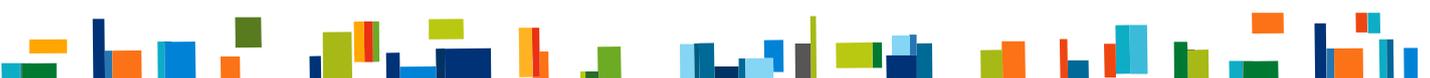
עורך הבקשה

דניאל מסטר
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב) בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקרקע בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 11 יח"ד סה"כ המכיל:

- בקומות מרתף: חדר משאבות, מאגר מים, מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי, שטחים נלווים ל-6 יחידות המסחר בקרקע כאשר היחידה הצפונית כוללת ממ"מ ויציאה לפתח חילוץ;
- בקומת הקרקע למסחר: לובי כניסה למגורים, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת, 2 יחידות מסחריות כל אחת מכילה קומת יציע ומדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף;
- בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה (10 יחידות דיור סה"כ) המכילות:
 - ביח"ד הדרומית ממ"ד ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה;
 - ביח"ד הצפונית ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה;
- בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידה דיור אחת המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה;
- על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו והצמדה של חלק מהגג לדירת הגג והקמת ג'קוזי פרטי לא מקורה;
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;
- על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, חניית אופניים במרווח קדמי מזרחי, 1.00 מ' הפקעה מהמרווח המזרחי, זיקת הנאה במרווח קדמי דרומי ומזרחי, גדרות על גבול מגרש צפוני ומזרחי, גדר הפרדה בגבול זיקת הנאה במרווח מזרחי, בורות שאיבה במרווח הצפוני בתחום חצר אנגלית וגמל מים צמוד לגבול מגרש צפוני;



החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב) בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים ומסחר בקרקע חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד
לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים רתקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם - 2 דירות בשני מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
3	מפרט שימור עץ בוגר מס' 3 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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 והוט
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

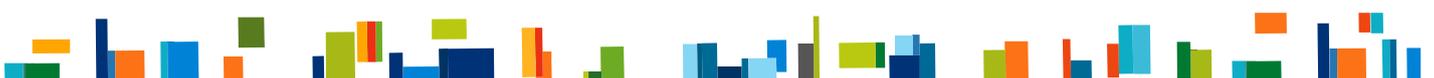
#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	אישור פיקוד העורף
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (כבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 4) אישור אגף הנכסים
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
12	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
13	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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רי"ך 6

6903/165	גוש/חלקה	24-0372	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	11/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0329-006	תיק בניין
395.00	שטח	22-03368	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דורית קרני
בן יוסף שלמה 25, תל אביב - יפו 6912525

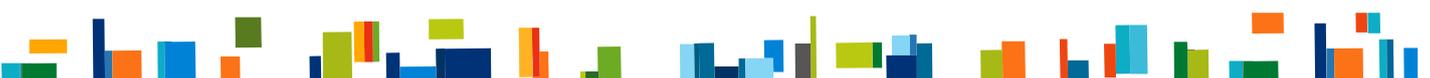
עורך הבקשה

עמיר פלג
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תכנית תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד סה"כ המכיל:

- לגובה כל הקומות: חדר מדרגות מעלית עבור 8 נוסעים עם תחנת עצירה בכל קומה, מבואות ופירים עבור תשתיות;
- בקומת מרתף (3-): 4 מקומות חניה, 2 מחסנים דירתיים, וחדרים טכניים כולל חדר משאבות, מאגר צריכה ומאגר מים;
- בקומת מרתף (2-): 4 מקומות חניה, 8 מחסנים דירתיים;
- בקומת מרתף (1-): 4 מקומות חניה, שטח נלווה למגורים המכיל חדר משחקים, חדר כביסה, ממ"ד וחצר אנגלית;
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ודירת גן המכילה יציאה לחצר פרטית במרווח המערבי ומדרגות פנימיות לחלל נלווה במרתף;
- בקומות טיפוסיות (4-1): 2 יחידות דיור בכל קומה (8 יח"ד סך הכל) המכילות:
 - יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
 - יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
- בקומת גג חלקית (קומה 5): 1 יחידת דיור, המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מעץ;
- על הגג העליון: מערכת סולארית, גנרטור ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, חניית 2 אופנועים, גמל מים בגבול מגרש צידי מערבי ופירי שחרור עשן מרתפים ומתקן חניה אוטומטי במרווח צידי מזרחי;



החלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה עלהרסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תכנית תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי

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	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול). יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
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	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	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



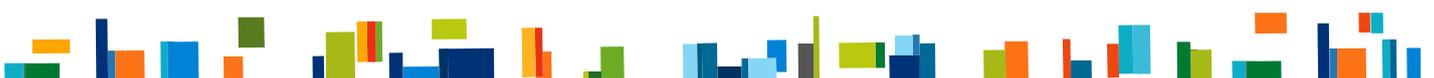
#	תנאי
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 12, חיות פרץ 12א

7448/17	גוש/חלקה	24-1494	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	15/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0076-012	תיק בניין
420.00	שטח	22-02545	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גדעון מרדכי קרסני
הדר גבעת עדה 10, בנימינה-גבעת עדה 3780800 דליה פת
גורדון 31, חיפה 3276431 בת-שבע ינקו
בורוכוב 8, תל אביב - יפו 6326314 נוגה קרסני
הדר גבעת עדה 10, גבעת עדה 6969078 עידו דגן
שבטי ישראל 26א, רמת השרון 4726713

עורך הבקשה

עמרי איתן
רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

מהות הבקשה

תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל ק. עמודים וקומת מרתף ו-2 חדרי יציאות לגג עבור 2 הדירות בקומה העליונה, סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:

- א. סגירת שטח בחזית המזרחית העורפית בקומות הטיפוסיות ב' ו- ג'.
- ב. תוספת מרפסות בעורף הבניין לדירות הצפוניות, בקומות א'-ד'.
- ג. תוספת מסתורי מזגנים בחזיתות הצד.

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל ק. עמודים וקומת מרתף ו-2 חדרי יציאות לגג עבור 2 הדירות בקומה העליונה, סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:

- א. סגירת שטח בחזית המזרחית העורפית בקומות הטיפוסיות ב' ו- ג'.
- ב. תוספת מרפסות בעורף הבניין לדירות הצפוניות, בקומות א'-ד'.
- ג. תוספת מסתורי מזגנים בחזיתות הצד.



כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזזטרות בחזית העורפית - אגף צפוני - בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר
 2. ביטול אדניות קיימות בחזית העורפית - אגף צפוני - וצירופן לשטח העיקרי- מחוץ לקו בניין אחורי הניתנת לאישור בחריגה מקו בניין לפי תקנה 2(7)(א) וכמו כן ע"י זכויות שנותרו לניצול במסגרת קווי הבניין התב"עיים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

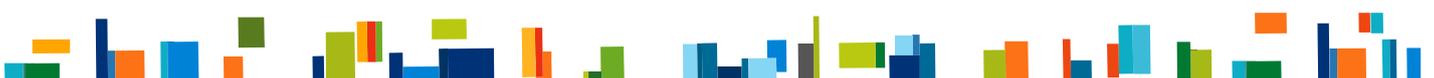
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבזי 5, שמרלינג 13

6927/16	גוש/חלקה	24-1548	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0145-005	תיק בניין
135.00	שטח	24-00825	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר פרס
הרב ניסנבוים יצחק 35, בת ים 5962029

עורך הבקשה

איתי נבון
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה

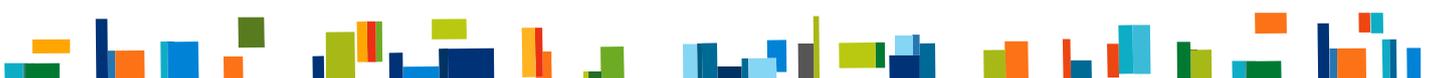
שינויים כלפי היתר 20-0279 לבניית בניין חדש, הכוללים:

- שימוש חורג בקומת הקרקע ברח' שבזי ממסחר למגורים ע"י הסבת שטחי הקומה למגורים כחלק מיחידת דיור אחת במבנה.
- ביטול המקלט בקומת המרתף והצמדת כלל השטח הנלווה לדירה ע"י מדרגות פנימיות, הוספת קיר וחלוקתו לממ"ד וחדר טכני.
- הגבהת מפלס רכס הגג
- שינויים במעטפת המבנה, שינויים פנימיים, הוספת ג'קוזי במרפסת הגג כולל שינוי בפתחים ותוספת מרפסת גוזזטרה לחזית קדמית לכיוון שבזי.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

לשוב ולדון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.





06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוש עציון 56

6978/3	גוש/חלקה	25-0709	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	01/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0540-056	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יחזקאל בתי
הרטוב 4, תל אביב - יפו 6763027

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "בייבי בתי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "בייבי בתי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בגין מנחם 8

8941/17	גוש/חלקה	23-1808	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	18/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0054-008	תיק בניין
341.00	שטח	22-00171	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוסן בבגין 6 בע"מ
דרך ההדרים 61, שדה ורבורג 4493500

עורך הבקשה

יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג והקמת מבנה בקיר משותף בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל קומת מרתף מכוח תמ"א 38, תוך שחזור החזית הקדמית המקורית של המבנה. המבנה יכיל 16 יח"ד עם מסחר בקומת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 02-25-0012 מתאריך 02/07/2025

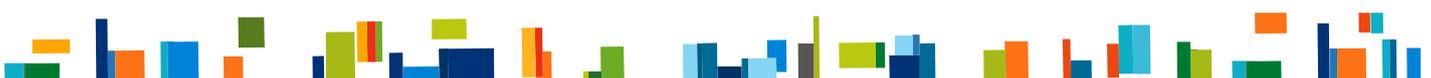
1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג והקמת מבנה בקיר משותף בן חמש קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף מכוח תמ"א 38, עבור 16 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים:

- הריסת בניין בן שלש קומות והקמת בניין חדש בן חמש קומות וחדר יציאה לגג מכוח תמ"א 38
- חריגה בקו בנין אחורי עד 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בשיעור של 2 מ' מקו הבניין המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.
- ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.



- תוספת קומה על מנת להגיע לגובה של שש קומות ובנייה חלקית על הגג כמקובל באזור והשתלבות עם הבניין בקיר משותף בבגין 6 באותו גובה.
- תוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש לטובת מיצוי זכויות מיטבי בגובה המותר.
- תוספת שטח בשיעור של 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה בהקלה ולניצול זכויות מיטבי בגובה המותר.

כולל חריגה ממדיניות:

- תכנון דירות בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 52 מ"ר ו-65 מ"ר כולל (עיקרי+שירות) לעומת 78 מ"ר עיקרי כנקבע במדיניות (מדיניות 9086) וזאת על מנת להתאים לדירות שאושרו בעבר לפי 50 מ"ר ממוצע (עיקרי ושירות) ובהתאמה למדיניות החדשה המאושרת באזור (מדיניות 9139) של 70 מ"ר ממוצע (עיקרי+שירות)

2. לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר 21.14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן שכן לא ניתן להסדיר כניסה למגרש מרחוב בגין בגלל הקרבה לצומת הסמוכה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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.
4	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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





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

לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.

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

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



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות חכמי לובלין 14, בית חדש 1

6974/7	גוש/חלקה	24-1106	בקשה מספר
שפירא	שכונה	07/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3530-014	תיק בניין
597.00	שטח	23-00163	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תרצה פינקל
שדרות חכמי לובלין 14, תל אביב - יפו 6687431 אורי בן לוי
שדרות חכמי לובלין 14, תל אביב - יפו 6687431

עורך הבקשה

יעל בן יהודה
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור דרומית בקומה א בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים עבור 4 יח"ד והקמתה בצורה מורחבת לרבות הקמת ממ"ד, מדרגות פנימיות והקמת גג רעפים חדש וניצול חלל הגג. לאחר שינויים מדובר ביחידת דיור המכילה ממ"ד, 4 חדרים, חדרי שירות, סלון ומטבח בחלל כפול, מרפסות בולטות פתוחות ומקורות ומרפסת בעליית הגג;

על המגרש: הקמת מסתור אשפה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, ירידת קירות ממ"ד ועמודים והקמת גדר חלקית בגבול מגרש קדמי מערבי.

החלטה: החלטה מספר: 16

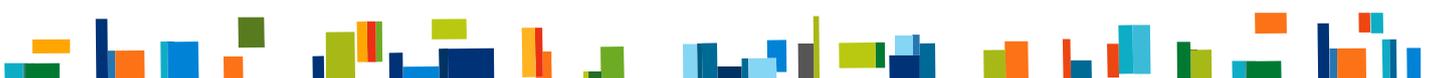
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה עבור הריסת יחידת דיור דרומית בקומה א, בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים עבור 4 יח"ד והקמתה בצורה מורחבת לרבות הקמת ממ"ד, מדרגות פנימיות והקמת גג רעפים חדש וניצול חלל הגג.

כולל הקלה הבאה:
בניה שלא ברצף בקומה א'.

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



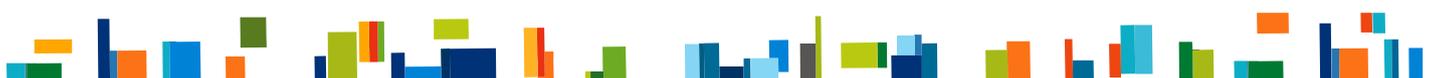
#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים להתחלת עבודות

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

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחל עוז 29, סג'רה 5

7074/29	גוש/חלקה	24-0369	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	10/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3492-029	תיק בניין
3,146.00	שטח	23-01044	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות עירונית בנחל עוז בע"מ
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

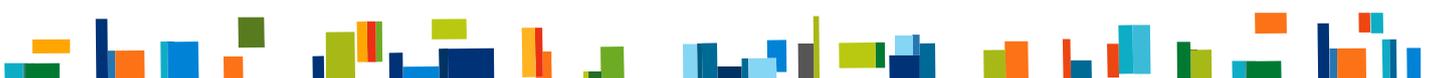
מהות הבקשה:

במגרש הנמצא בין 2 רחובות מקבילות נחל עוז וסג'רה, מבוקשות:
- הריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 48 יח"ד (12 דירות בקומה) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, לפי תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בני 9 קומות (כולל קומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עד גבולות המגרש - עבור 106 יח"ד (53 דירות בכל בניין כולל דירות גג).

כל בניין מתוכנן עם 2 אגפים (בצורת H) ועם כניסות נפרדות מרחובות נחל עוז וסג'רה.
הבניינים זהים אחד לשני בצורתם ועיצובם. מרחק בין הבניינים 8.0 מ'.

פרטי הבקשה לבדיקה מרחבית:

- ב- 3 קומות המרתף מוצעים: פתרון ל-117 מקומות חניה, חדר טרפו (בקומה 2 -), מחסנים דירתיים וחדרים טכניים לתפקוד הבניין.
חדרי משחקים מוצמדים ל-6 דירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות, וממ"ד עבור 4 דירות קרקע.
מבוקשים עוגנים זמניים בגבולות המגרש.
כניסה לחניה מרחוב נחל עוז דרך רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי בתוך תכנית קומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אשפה, חדרי אופניים ורחבת כיבוי אש.
6 יח"ד (3 דירות בבניין) 2 לובי כניסה מהרחובות עם חדר מדרגות פירי ומעליות כ"א.
- ב- 7 הקומות סה"כ 92 יח"ד עם ממ"ד כ"א ועם מרפסת מקורות לכל דירה בחזיתות הקדמיות והצדדיות.
- על הגג: 8 יח"ד (4 דירה בכל בניין) עם מרפסות גג ופראגולות צמודות לדירות.
מבוקש ג'קוזי לכל דירה במרפסות הגג.
2 דירות בכל בניין מתוכננות בשני מפלסים עם מדרגות פנימיות המובילות לחדרים בקומה ה-8



העליונה.

על הגג העליון מערכת סולרית, וגישה לגג מחדרי המדרגות הכלליים.
בחצר: פיתוח, גיבון משוטף, שטחים לחלחול מי גשם, משטחים עם מעקה מוצמדים לדירות קרקע, מקומות לאופניים ורמפת ירידה למרתפי חניה.
בצמוד לגבולות המגרש הקדמיים והצדדי דרומי רחבת כיבוי אש.

הערה:

בדיקה מרחבית מתייחסת למפרט המתוקן.

תכנית 100 המקורית כללה ליקויים שונים וחריגות בתכנון, לרבות אי-פרסום הקלה הקטנת קוי בניין צדדיים ותכנון דירות במרתף בניגוד ל-ע1 וחלק מדירות גג בניגוד לג1 בעניין השטח המינימלי הדרוש.
הערות צוות מקצועי נמסרו לעורך הבקשה ולאחר מספר ישיבות ניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט להתאמתו להוראות התכניות התקפות ומדיניות הועדה ביפו.

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

1. לאשר את הבקשה:

- להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 4 קומות המכיל 48 יח"ד, שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
- הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות (כולל קומת גג חלקית) עבור 106 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף ל-117 מקומות חניה עד גבולות המגרש.

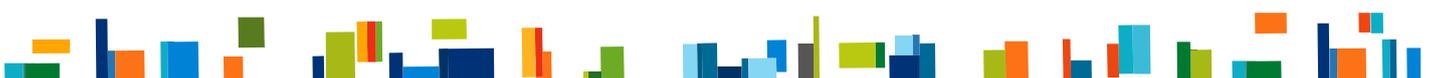
2. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38/3 תמורת הריסת הבניין הקיים:

- הקטנת קווי בניין צדדיים עד 4.0 מ'.
- תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
- הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 48 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
- מילוי שטח מפולש בקומת הקרקע.

3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, שיפור תיכנון ועיצוב הבניין:

- הקמת 2 בנייני מגורים במגרש.
- תוספת קומה אחת מעל ל-4 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- הבלטת גזוזטראות לחזיתות קדמיות לרחובות נחל עוז וסג'רה בשיעור של עד 2 מטר מעבר לקו הבניין המותר של 5.0 מ' (40%)
- בניית דירות גג ללא נסיגה ממעקה הגג הצדדי-צפוני.
- החצרות מונמכת עד למפלס רצפת המרתף להכנסת אוויר ואור לחרי משחקים מוצמדים לדירות הקרקע.
- הקמת ג'קוזי במרפסות הגג עבור דירות הגג.
- תוספת שטחי שירות להנגשת הבניין לפי סעיף 151 (ג) בחוק התכנון והבנייה

הכל כפוף 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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר והשטחים המיועדים לחלחול מי גשם - 4 דירות גג בשני מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מפרט העתקה לעץ מס' 5 של נעמן כספי מה-13.6.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	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.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34601 ט.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	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	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות 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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים הזמניים.
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 11,13,14 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 35

6997/159	גוש/חלקה	23-0676	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-035	תיק בניין
921.00	שטח	21-02326	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד (כולל יח"ד אחת נפרדת על הגג).

מדובר במתחם הכולל 4 בניינים דומים ב-4 מגרשים סמוכים, מעל מרתפים משותפים. עבור הבנייה בכל אחד מהמגרשים בכתובות מחרוזת 35-41, הוגשו במקביל 4 בקשות נפרדות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

- בהמשך להחלטת הועדה מיום 01/05/2024 לתקן תנאים למתן היתר לתנאים הבאים:
- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
 - הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

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

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024



לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור יח"ד (כולל יח"ד אחת נפרדת על הגג).
כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,129,127,238,125,123,254,193,137
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 3. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 160, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתקנות החוק, התכניות החלות על המגרש, ההנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
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



תנאי	#
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	4

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	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

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 37

6997/159	גוש/חלקה	23-0686	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	08/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-037	תיק בניין
904.00	שטח	21-02323	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה* 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד (כולל 2 דירות על הגג).

מדובר במתחם הכולל 4 בניינים דומים ב-4 מגרשים סמוכים, מעל מרתפים משותפים.
עבור הבנייה בכל אחד מהמגרשים בכתובות מחרוזת 35-41, הוגשו במקביל 4 בקשות נפרדות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

- בהמשך להחלטת הועדה מיום 01/05/2024 לתקן תנאים למתן היתר לתנאים הבאים:
- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
 - הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

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

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024



לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,193,123,137.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 3. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

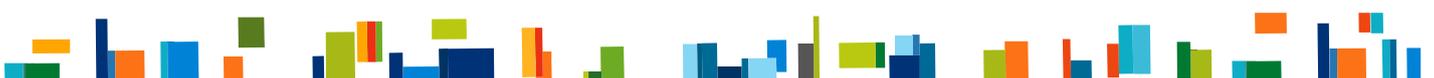
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים .
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד



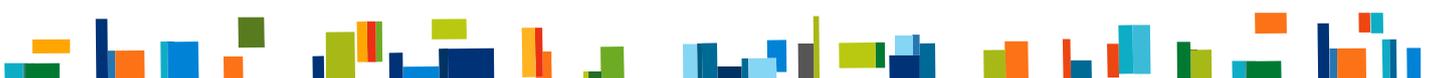
#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.





06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 39

6997/159	גוש/חלקה	23-0687	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	08/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-039	תיק בניין
923.00	שטח	21-02314	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה* 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד (כולל יח"ד אחת נפרדת על הגג).

מדובר במתחם הכולל 4 בניינים דומים ב-4 מגרשים סמוכים, מעל מרתפים משותפים.
עבור הבנייה בכל אחד מהמגרשים בכתובות מחרוזת 35-41, הוגשו במקביל 4 בקשות נפרדות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 02-25-0012 מתאריך 02/07/2025

- בהמשך להחלטת הועדה מיום 01/05/2024 לתקן תנאים למתן היתר לתנאים הבאים:
- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
 - הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 01-24-0006 מתאריך 01/05/2024



לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל דירה אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 193,277,188,163,137.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
3. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנרקאית לשחרור העוגנים
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 41, נרדור 1

6997/159	גוש/חלקה	23-0735	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	21/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-041	תיק בניין
953.00	שטח	21-02331	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד (כולל 2 דירות על הגג).

מדובר במתחם הכולל 4 בניינים דומים ב-4 מגרשים סמוכים, מעל מרתפים משותפים.
עבור הבנייה בכל אחד מהמגרשים בכתובות מחרוזת 41-35, הוגשו במקביל 4 בקשות נפרדות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

- בהמשך להחלטת הועדה מיום 01/05/2024 לתקן תנאים למתן היתר לתנאים הבאים:
- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
 - הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
 - תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

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

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024



לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים בחלקות: 188,163,190,193,277.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 3. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-161 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



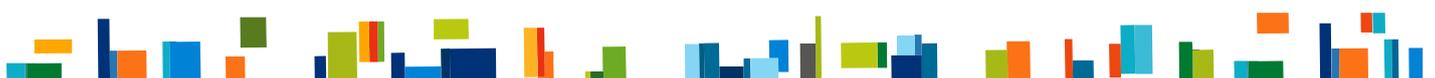
תנאי	#
שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	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

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.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תפוח 14

9013/34	גוש/חלקה	23-1417	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	18/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3745-014	תיק בניין
600.00	שטח	21-02387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרסל שיבלי

תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325 אליאס חורי
תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325 נג'יב חורי
תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325 איתן אשר
תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325 גינה חורי
תפוח 14, תל אביב - יפו 6817325

עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת

קדם 45, תל אביב - יפו 68143

מהות הבקשה

שינויים ותוספות לבניין קיים בן קומה אחת עם חדר מדרגות במרכז, הכוללים:

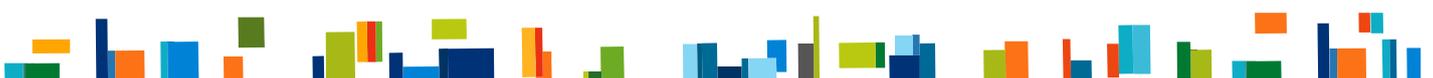
- שינויים בחדר המדרגות המשותף לרבות הוספת מעלית ושינוי מיקום הכניסות ל-2 יחידות סמוכות (סה"כ 5 פתחי כניסות מתוך חדר המדרגות המשותף)
- הקמת קומה שנייה ובניה חלקית על הגג מעליה לטובת הוספת 2 יח"ד דו-מפלסיות חדשות הכוללות מדרגות פנימיות המחברות בין המפלסים, עם שיפור מיגון בכל אחת מהיחידות ופרגולות מעל המרפסות ומרפסות הגג.
- תוספת חדר אשפה מחוץ לקווי בניין וכן שער כניסה לתחום המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 22

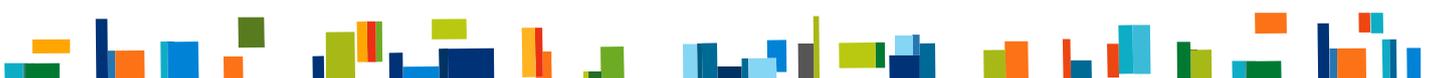
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין קיים למגורים, בן קומה אחת, שכן:

- מהווה הגדלת הזכויות המותרות ובנייה בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.
- שטח שיפורי המיגון חושב כשטח שירות ללא כל הצדקה לכך ובניגוד להוראות סעיף 151(ג)(1) לחוק התכנון והבניה.
- התכנון מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.



4. מהווה הגדלת התכנית מעבר לתכנית המותרת אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא חישוב כל השטחים המקורים כמקובל ובהתאם לנקבע בתקנות.
5. הוגשה בניגוד להוראות התכנית (סעיף 4.2.2) לעניין סילוק חלקי המבנה החורגים מהוראות התכנית, לרבות סככות ומחסנים מחוץ לקווי הבניין וגבולות המגרש.
6. הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין בניגוד לנקבע בתקנות ותקן ישראלי 413.
7. לא הוגשו הסכמות בעלי העניין עבור השינויים בחדר המדרגות המשותף ושינוי במיקום פתחי הכניסה לדירות.
8. הוגשה באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית לרבות הצגת צפיפות קיימת, חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות, ומתן פתרון למערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
9. התכנון כולל תחנת עצירה למעלית בקומה שנייה כאשר אין כניסות לדירות במפלס זה, ותחנה נוספת בקומת הגג החלקית המוצמדת לדירות בקומה השנייה (החדשה), באופן המהווה תשתית לפיצול הדירות בעתיד.
10. אין הצדקה תכנונית למתן הקלה לאי-שמירת נסיגה לחזית קדמית בבניה על הגג.
11. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין חובת פתרון אוורור בכל חדרי השירות בקומה שנייה.
12. הוגשה מפעם לפעם עם ליקויים וחריגות דומות וסורבה ע"י הוועדה המקומית, כאשר חריגות לא מצאו ביטוי מלא במפרט.



06/07/2025
י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות גורי ישראל 17, צונזר 12

6986/147	גוש/חלקה	25-0536	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3600-017	תיק בניין
618.00	שטח	23-00990	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אור זלאיט
שדרות גורי ישראל 17, תל אביב - יפו 6683001

עורך הבקשה

דייגו אסטבן גלדיש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור מזרחית בקומה א, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סך הכל, הכוללים:
בקומה ראשונה: בחזית מערבית הריסת הדירה הקיימת והקמת יח"ד חדשה בצורה מורחבת, כולל הקמת ממ"ד ומדרגות פנימיות למפלס הקומה מעל;
על הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם חיבור באמצעות מדרגות פנימיות, מרפסת גג צמודה המקורה בפרגולה מעץ בחלקה;
על המגרש: תוספת קירות יורדים של ממ"ד ועמוד קונסטרוקטיבי מקומה מעל;

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור מזרחית בקומת א, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סך הכל, הכוללים:
בקומה ראשונה: בחזית מערבית הריסת הדירה הקיימת והקמת יח"ד חדשה בצורה מורחבת, כולל הקמת ממ"ד ומדרגות פנימיות למפלס הקומה מעל;
על הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם חיבור באמצעות מדרגות פנימיות, מרפסת גג צמודה המקורה בפרגולה מעץ בחלקה;

כולל ההקלה הבאה:

- הקלה לבנייה שלא ברצף מעל קומת עמודים



לדחות את ההתנגדות לעניין הורדת קירות הממ"ד והתכנון על הגג, שכן מדובר בנושא קנייני ואין הוועדה עוסקת בעניינים קנייניים

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום שמספרו וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.

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.**



06/07/2025
 י' תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 24
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לאשר את העדכון המוצע בהנחיות המרחביות מיום 28.8.24 בנושא תכנון ועיצוב הבניין (מהדורה 5) :
 בסעיף 3.34 במקום ס"ק א יבוא :

א. גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות".

א1. לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה בחזית בה אין גזוזטרות.

א2. הבלטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה.

א3. תתאפשר בנייה של גזוזטרה באורך שונה, ובלבד שאורך הגזוזטרה לא יעלה על 2/3 מאורך החזית, במקרים הבאים:

○ - בקומה אחרונה שאינה קומת גג.

○ - בקומה ראשונה בחזית אחורית

א4. בבניין רב קומות ניתן לשנות את מיקום הגזוזטרות בחזית לאחר כל חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות.

בסעיף 3.38, במקום ס"ק ג יבוא :

ג. המצללה תהיה אופקית. לא תותר מצללה משופעת.

ג1. בבקשה להיתר בה מבוקשת מרפסת גג ו/או גזוזטרה לא מקורה, יש לתכנן מצללות קונזוליות, כחלק בלתי נפרד משלד הבניין. לא תותר מצללה הנסמכת על עמודים.

ג2. בבניין קיים תותר מצללה הנסמכת על עמודים. עמודי מצללה יורחקו 1.2 מ' לפחות בין ממעקה המרפסת/גזוזטרה

סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

