

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0013-25-2 תאריך: 16/07/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

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 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אור קלס	גרונים 9	-0987 005	-25 0265	1
3	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אור רוזן	צה"ל 84	-0842 084	-24 1458	2
5	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.מ.ד אומן הנדסה ובנייה בע"מ	כיסופים 5	-0877 א005	-24 1269	3
8	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי נאות המכבים	מנורה 17	-0881 017	-24 1081	4
11	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ניקול ברזובסקי סלסקי	בת יפתח 5	-0887 005	-25 0120	5
13	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ערן איגלר	מילוא יוסף 8	-1301 008	-25 0168	6
16	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרבי- ארדיטי 64 בע"מ	ליפסקי לואי 10	-1190 010	-22 2071	7
20	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פרויקט דיזנגוף תל 338-340 אביב בע"מ	דיזנגוף 340	-0187 340	-24 1333	8
24	בניה חדשה מרתפים	שירה גרוס סרח	אלחריזי 13	-0272 013	-23 1576	9
26	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	הפרויקט ברחוב עמוס 1 תל אביב בע"מ	סוקולוב 82	-0196 082	-23 1703	10
30	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	אלנבי 70	-0004 070	-24 0886	11
34	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בן-שלום יהודה 236 בע"מ	בן יהודה 236	-0025 236	-24 0177	12
36	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרל דוראל	לכונטין 12	-0045 012	-24 0645	13

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
37	שינויים חידוש היתר	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	דיזנגוף 97	-0187 097	-25 1014	14
39	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	עובדיה מברטנורה 3	-0232 003	-24 1299	15
42	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	עובדיה מברטנורה 5	-0232 005	-24 1430	16
46	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שתית אורבן בע"מ	דרך הטייסים 110	-0744 108	-24 0919	17
49	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בניני מ.מטלון בע"מ	אלחנן יצחק 22	-0134 022	-22 1941	18
52	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בניני מ.מטלון בע"מ	אלחנן יצחק 24	-0134 024	-22 1942	19
55	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ נדל"ן פוזננסקי 8 תל אביב בע"מ	לה גוארדיה 87	-0635 087	-23 1894	20
59	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיירוס קפיטול בע"מ	ערבי נחל 8	-0704 008	-24 0688	21
61	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כהן נעם יואל	יקותיאל 28	-4022 028	-24 1113	22
64	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רינת כהן	דרך ההגנה 109	-0460 109	-24 1751	23
66	תוספות בניה הריסה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	-4149 005	-22 1969	24
69	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בנדלי בנא	בן אחיטוב 9	-3091 009	-24 1068	25
70	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ים נדל"ן בע"מ	הרצל 61	-0002 061	-24 0051	26
72	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אוניקס ברק בבעשט 31-33 בע"מ	שדרות הבעש"ט 31	-3074 062	-25 0441	27
76	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	חזנוביץ 9	-0397 009	-24 1006	28
80	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	דרך שלמה 115	-0414 115	-24 1008	29
82	שינויים חידוש היתר	מיזם הדואר 8 בע"מ	הדואר 8	-3325 008	-25 1117	30
85	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	גרניט הנדסת חיזוק מבנים	גרוסמן מאיר 23	-3710 020	-25 1142	31
89	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מלכה שמחה טלמור	שדרות חכמי לובלין 5	-3530 005	-25 0296	32
91	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	מינה בורסוק	פרץ י ל 15	-0036 015	-25 0783	33

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0013 תאריך: 16/07/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	החל מהבקשה בבת יפתח 5
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	החל מהדיון בהרצל 61
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	

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	

23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרונמן 9

6769/64	גוש/חלקה	25-0265	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	05/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0987-005	תיק בניין
1,992.00	שטח	23-00224	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אור קלס
גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211
גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211

עורך הבקשה

עופר רוסמן רונן
שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

מהות הבקשה

הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף קיצוני צפוני ובניתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד
בנית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות
עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 1

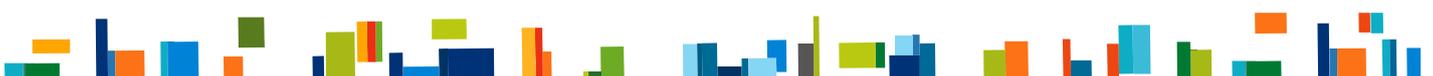
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-002 מתאריך 16/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת בקומה א' בדירה קיצונית צפונית ובניתה מחדש בצורה
מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל דירה מורחבת
בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
תוספת הקלה יחסית של 6% (9.96 מ"ר) משטח המגרש מעל השטחים המותרים עפ"י תב"ע 2310.

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	בכפוף להיתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 23/11/24 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ באגף שלם.

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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צה"ל 84

6336/129	גוש/חלקה	24-1458	בקשה מספר
צהלה	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0842-084	תיק בניין
511.00	שטח	24-00166	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורי רוזן
ענתות 38, תל אביב - יפו 6908038 אור רוזן
ענתות 38, תל אביב - יפו 6908038

עורך הבקשה

עדי זכאי
ת.ד. 56529, סביון 23

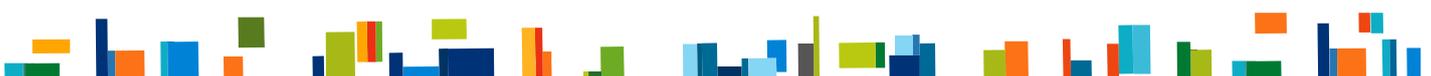
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן קומה אחת עם גג שטוח, והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 2 קומות (קומה שניה חלקית) עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג'.
על המגרש: בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי, חצר אנגלית במרווח צידי דרומי, פיתוח שטח, פרגולה קלה בחזית אחורית ובחזית קדמית, גדרות בגבולות המגרש, 2 מ"ח מקורים (זה אחר זה) במרווח צידי צפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת עם גג רעפים, והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג'.
על המגרש: בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי.
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת של 28.63 מ"ר המהווים 5.5% מעבר ל-32.5% המותרים.
 2. כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.
 3. הגבהת גדר צידית צפונית עד לגובה 2 מ'.
 4. הגבהת חלק מגדר אחורית מערבית עד לגובה 2 מ'.
 5. הגבהת חלק מגדר צידית דרומית עד לגובה 1.80 מ'.
 4. הסדרת חצר מונמכת בשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.



לדחות את ההתנגדות, שכן בריכת השחיה הוצגה בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מגבולות המגרש הצפוני ונמערבי וכפופה לתקנות החוק והתקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.

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 על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 5, כיסופים 5א

6623/254	גוש/חלקה	24-1269	בקשה מספר
רביבים	שכונה	11/09/2024	תאריך הבקשה
38	סיווג	א0877-005	תיק בניין
837.00	שטח	23-00674	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.מ.ד אומן הנדסה ובנייה בע"מ
יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
ק"מ 10א, תל אביב - יפו 6811537

מהות הבקשה

הריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתפי חניה ומחסנים, וקומת גג חלקית, מכח תמ"א 38/3, 13 יח"ד.
- בקומת מרתף (1-): שטח מוצמד אל דירה מס' 1, חדר טראפז, 7 מ"ח, 1 מ"ח עבור אופנוע, 7 מחסנים דירתיים, גרעין מדרגות ומעלית.
- בקומת מרתף (2-): 10 מ"ח, 1 מ"ח עבור נכים, 10 מחסנים דירתיים, גרעין מדרגות ומעלית.
- בקומת קרקע: 2 דירות גן עם גינה במרווח אחורי וצידי, באחת מהן (דירה מס' 1) מבוקש ג'אקוזי בחצר, לובי כניסה כולל גרעין מעלית ומדרגות, ח. אופניים, ח. אשפה, ח. בלוני גז.
- על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, רצועה גננית הכוללת נטיעת עצים, חניות אופניים (7 זוגות אופניים). גדרות בגבולות המגרד הצידיים, האחורי וגדות פנימיות.

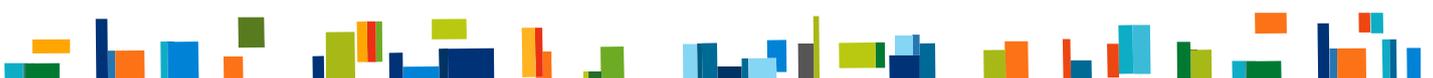
ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתפי חניה ומחסנים, וקומת גג חלקית, מכח תמ"א 38/3, 13 יח"ד.
על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, רצועה גננית הכוללת נטיעת עצים, חניות אופניים, שטחים משותפים ושטחים פרטיים עבור 2 דירות גן, גדרות בגבולות המגרש הצידיים, האחורי וגדרות פנימיות,

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית (2 מתוך 6 מ') ואחורית, בשעור של 2 מ' מתוך 7 מ'.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג מחזית צידית דרומית, במקום 1.20 מ' הנדרשים מכח תכנית ג'1.



3. הסדרת ג'קוזי בחצר המוצמדת אל דירת גן, בבניין בן 13 יח"ד, בשטח של כ-1.4 מ"ר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38.

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 רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ ג'קוזי יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,890.2 מ ² .
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנורה 17, אלטרמן נתן 32

6625/935	גוש/חלקה	24-1081	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	04/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0881-017	תיק בניין
1,016.00	שטח	22-02124	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם מוגרבי ארדיטי נאות המכבים
דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

עורך הבקשה

יובל יסקי
רנ"ק 17, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד.
חפירה ודיפון כולל עוגנים בהיקף כל החלקה, לרבות לכיוון השצ"פ הממוקם בגבול המגרש המערבי, חלקה מס' 946.

הקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 3/38' הכולל 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עם כניסת רכבים מרח' מנורה, סה"כ 35 יח"ד.
כמפורט:

- בקומת מרתף (3-): חניות רכבים, אופנועים, ומחסנים דירתיים, חדר משאבות, לובי קומתי.
- בקומת מרתף (2-) מאגר מים, חניות רכבים, אופנועים, מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף (1-) מאגר מים, חניות רכבים וחניות נכים, חדר טרפו, חניות אופנועים, מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה הכולל 2 מעליות ומדרגות משותפות, ארונות חשמל, תקשורת וכיבוי אש, חדר אשפה, חדר אופניים, 5 יח"ד בקומת הקרקע ללא גישה אל חצר פרטית. ממ"ק המשרת את דירות 1, 2, 4.
- בקומות טיפוסיות : 1-7 בכל קומה 4 יח"ד, הכוללות ממ"ד, לכל יח"ד מרפסת, לחזית קדמית לרח' מנורה, או לחזית צידית לכיוון מערב, בתחום קווי הבניין.
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 דירות גג, לכל אחת מהן ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה מבטון, הדירות המערבית (מס' 34) כוללות בריכת שחיה על גג עליון עם חיבור מתוך הדירה.
- על גג עליון: שטח פרטי המוצמד אל כל אחת מדירות הגג, שטח משותף הכולל מערכת סולרית, גנרטור, גג טכני.

- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גיבון, צוהר הכנסת ציוד טרפו ממרווח צידי דרומי, חניות אופניים, פתחי שחרור עשן, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, גדרות בגבולות המגרש.

זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזיתות קדמיות לרח' אלטרמן ולרח' מנורה.



החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 3/38' הכולל 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עם כניסת רכבים מרח' מנורה, סה"כ 35 יח"ד.
- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גיבון, צוהר הכנסת ציוד טרפו ממרווח צידי דרומי, 19 חניית אופניים, פתחי שחרור עשן, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, גדרות בגבולות המגרש, זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזיתות קדמיות לרח' אלתרמן ולרח' מנורה, כולל ההקלות הבאות:
א. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-3.25 מ', עבור הסדרת מגורים.
ב.הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי של 5 מ' המותר לכיוון לרח' מנורה.
ג. הקמת בריכת שחיה בשטח של 22 מ"ר עבור דירת הגג המערבית, על שטח הגג העליון עבור דירה מס' 34.
ד. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי, בשיעור של 0.31 מ' מתוך 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית לרח' אלתרמן.
ה. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי ללא נסיגה, מחזית צידית מערבית וללא נסיגה מחזית דרומית.
ו. הגבהת דירות הגג עד ל- 3.35 מ' במקום 3 מ' המותרים בתנאי שבניה על הגג תהיה עד 5 מ' ברוטו;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,261 ₪.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	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



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

תנאים להתחלת עבודות

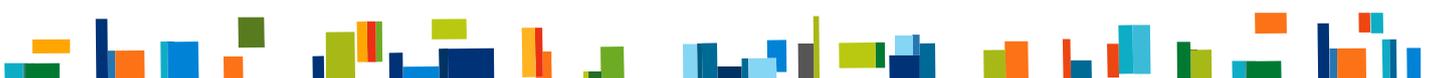
#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. דירות הדופלקס, בקומה 7 ובקומת הגג כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בת יפתח 5

6336/223	גוש/חלקה	25-0120	בקשה מספר
צהלה	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0887-005	תיק בניין
528.00	שטח	24-00498	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניקול ברזובסקי סלסקי
סמטת החרמון 24, תל אביב - יפו 6514400

עורך הבקשה

דן ישראלביץ
ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

מהות הבקשה

הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג').
על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה ממתכת ועץ
במרווח האחורי, הקמת מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), במרווח הצדדי הדרום-מזרחי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות
המגרש, עקירות ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור
יח"ד אחת (קוטג').

על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה ממתכת
ועץ במרווח האחורי, הקמת מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), במרווח הצדדי הדרום-מזרחי, פיתוח שטח
וגדרות בגבולות המגרש, עקירות ונטיעות.

כולל הקלה: תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 31.68 מ"ר מעל ל 30% מותרים, לצורך תכנון משופר.

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

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



תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,351 ₪.	1
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	2
רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.	3

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
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.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.	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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מילוא יוסף 8

6626/202	גוש/חלקה	25-0168	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	23/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	1301-008	תיק בניין
834.00	שטח	23-02278	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ערן איגלר
הפרחים 7, רמת השרון 4723121

עורך הבקשה

אילן קורנגוט
הא באייר 42, תל אביב - יפו 62150

מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש מתוך 2 יח"ד בקיר משותף, והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף.
על המגרש 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, פרגולה מחומרים קלים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצידי-אחורי, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש מתוך 2 יח"ד בקיר משותף, והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף.
על המגרש 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, פרגולה מחומרים קלים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצידי-אחורי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני.

כולל הקלה:

בניית מרתף באופן שאינו חופף לקומת הקרקע והגדלת שטח תכסית המרתף על חשבון שטחי הממ"ד ובניית מרתף בשטח של 108.9 מ"ר כולל ממ"ד בקומת המרתף לעומת תכסית הקרקע המותרת 102.63 מ"ר (6.26 מ"ר מעבר למותר).



לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בריכת שחיה, לאור זאת בתאריך 25/5/25 הוטענה תכנית מתקנת והוצגה בריכה במרחק 1.0 מ' מינימלי מגבולות המגרש. וכן, לעניין מטרה הרעש נדרשה חו"ד של יועץ אקוסטיקה בשלב התכן.

לדחות את ההתנגדות לענין הפרסום, שכן הפרסום נעשה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.

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	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.

תנאים בהיתר

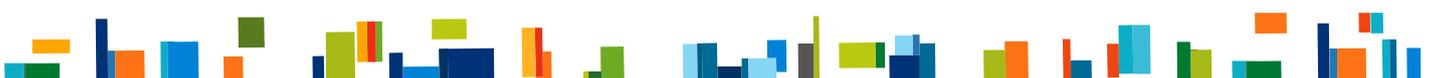
#	תנאי
1	הפיכת מוסך חניה ומחסן בקומה א' לשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית ותביא לביטולו של ההיתר.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל לפי תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025
כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ליפסקי לואי 10

6213/494	גוש/חלקה	22-2071	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	15/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1190-010	תיק בניין
844.00	שטח	20-01271	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם-מוגרבי-ארדיטי 64כע"מ
דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

עורך הבקשה

טל נבות
הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרד עם כניסה ממרווח צידי-מערבי, חדר אשפה, צובר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצידי.
 - בקומה 1,2,4-5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרא.
 - בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרא.
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלסקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלסקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - בקומה 8 (חלקית עליונה): מפלס העליון של דירת הדופלסקס בקומה 7 הכולל מרפסת גג עם דק ובריכת שחייה. בנוסף, מתקנים משותפים לכלל דיירי הבניין על חציו השני של הגג עם גישה דרך גרם מדרגות כללי משותף.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל יחידות הדיור, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח צידי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025



בהתאם למפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.75 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
רשות רישוי מספר 1-23-0091 מתאריך 28/03/2023

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף
עבור 26 יח"ד, הכולל:
 - 3-2 קומות המרתף: 30 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים
 - דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכולי.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרד עם כניסה ממרוח צדי מערבי, חדר אשפה, צובר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
 - בקומה 1-2,4-5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
 - בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד וגזזטרה.
 - בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - בקומה 8 (חלקית עליונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס בקומה 7 הכולל מרפסת גג עם דק ובריכת שחייה.
- בנוסף, מתקנים משותפים לכלל דיירי הבניין על חציו השני של הגג עם גישה דרך גרם מדרגות כללי משותף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - ככל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח צדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,



#	תנאי
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	יש להציג פרט גדר בקרבת עץ מס' 13 המראה כי אין חפירת יסוד לכל אורך הגדר הפוגעת בשורשים,

תנאים בהיתר

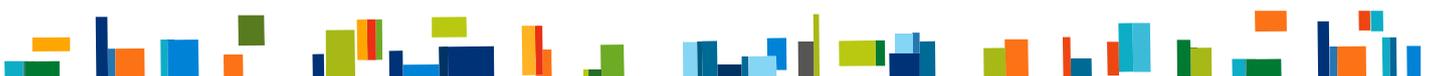
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,498 מ"מ.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום,
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	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



#	תנאי
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.,

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 340

6963/2	גוש/חלקה	24-1333	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-340	תיק בניין
274.00	שטח	22-03100	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט דיזנגוף 340-338 תל אביב בע"מ
ראשונים 12, תל אביב - יפו 6514540

עורך הבקשה

יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

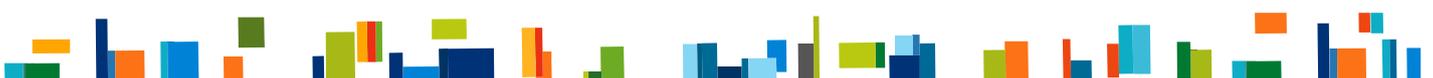
מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-9 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח צד מזרחי.
- בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
- בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, מקומות חניה לאופניים, הסדרת נישה לפילר מים במרווח צדדי צפוני.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-9 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח צד מזרחי.
 - בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, מקומות חניה לאופניים, הסדרת נישה לפילר מים במרווח צדדי צפוני.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט בטבלה בסעיף ההתנגדויות.

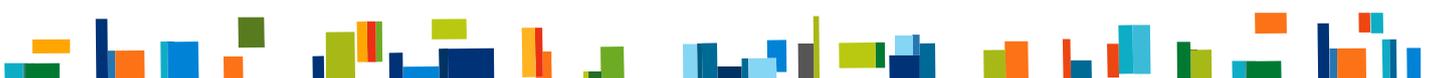
3. לאשר פתרון חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 338.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,439 ₪.



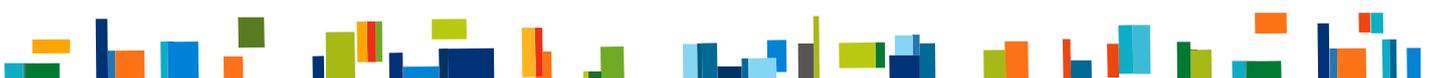
#	תנאי
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 22-03100 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות





הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלחריזי 13

6215/273	גוש/חלקה	23-1576	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0272-013	תיק בניין
589.00	שטח	23-00313	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירה גרוס סרח
ים המלח 34, גני תקווה 5592534

עורך הבקשה

אורי שגף
מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר בחלק ממרתף למשרד לצמיתות הכולל תוספת חדר מחוזק והנמכת רצפת המרתף.

החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

- בהמשך להמלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בחלק ממרתף למשרד לצמיתות הכולל תוספת חדר מחוזק והנמכת רצפת המרתף.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.18 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

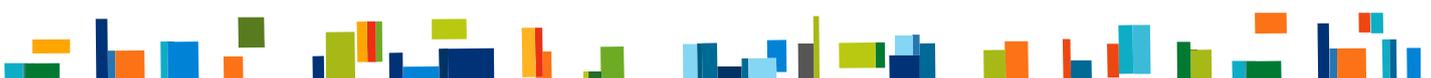
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 08/03/2023 שמספרו 202300313 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

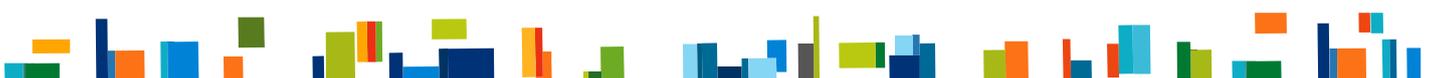
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.18 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1 צוות התנגדויות מספר 30-25-0008 מתאריך 10/06/2025
--

לאחר ששמענו את המתנגדים והמבקשים ואפשרנו להם לחזור על דבריהם, אנו סבורים כי יש לדחות את ההתנגדויות ויש לאפשר את השימוש החורג למשרדים למקצוע חופשי.
לא התרשמנו שייגרם מטרד מ-30 מ"ר של משרדים לשימוש חורג. צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את השימוש.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 82, עמוס 1

6957/19	גוש/חלקה	23-1703	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0196-082	תיק בניין
275.00	שטח	22-02411	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הפרויקט ברחוב עמוס 1 תל אביב בע"מ
עמוס 1, תל אביב - יפו 6249501

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה לבניין שנדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל

קומת קרקע חלקית עם מקלט ומרתף עבור 9 יח"ד (7 יח"ד בהיתר + 2 ללא היתר), הכוללים:
• בקומת מרתף (-1): הקמת קומת מרתף המכילה:

○ שטח נלווה ליחידת דיור שמעל עם חיבור באמצעות מדרגות פנימיות, המכילה: ממ"ד, 2 חדרי שירותים, חדר משחקים ויציאה לחצר אנגלית;

○ חיבור מחדר המדרגות הכללי, הול, 3 מחסנים דירתיים ומאגר מים לניהול מי נגר;

• בקומת הקרקע: הריסת חריגות בנייה לרבות דירה קיימת ללא היתר והחזרת המצב לקדמותו (לפי

היתר 251) שינוי שימוש מגראז' למשרד, תוספת פיר מעלית, שינויים בלובי הקיים, 1 יח"ד שינוי

שימוש ממקלט למגורים עבור הרחבת דירה קיימת והצמדת חצר במרווח הצד של המגרש;

• לגובה כל הקומות: הוספת פיר מעלית, ארונות לתפקוד הבניין בחלל המדרגות הכללי, והמשך גרעין

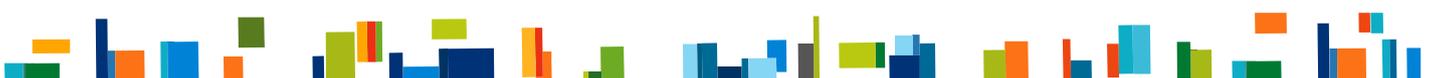
המדרגות לקומות החדשות;

• בקומות 1-3 (קומות קיימות): בכל קומה, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות (סה"כ 6 יחידות דיור

קיימות) הכוללת תוספת של ממ"ד לדירה מזרחית וחדר משופר מיגון לדירה מערבית, סגירת מרפסות

מקורות לחזית לרחוב עמוס, לחזית לרחוב סוקולוב ומרפסות צד קיימות והוספת מרפסת פתוחה

ומקורה בחזית הקדמית לרחוב עמוס;



- **בקומה 4: 2 יח"ד סה"כ:** הרחבת הקומה החלקית לקומה טיפוסית מלאה, הכוללת הקמת חדר משופר מיגון להפיכת חדר יציאה לגג ביחידת דיור חדשה ותוספת 1 יחידת דיור חדשה עם ממ"ד, מרפסות סגורות ע"י ויטרינה לחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה מבטון ו**אלומיניום בחזית הקדמית לרחוב עמוס;**
- **בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5):** הקמת 1 יחידת דיור הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ואלומיניום.
- **על הגג העליון:** גג טכני משותף עבור מערכות סולאריות, מעבי מזגנים וגנרטור, עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין;
- על המגרש:** עצים לשימור, פיתוח שטח, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש במרווח צדדי מזרחי, הקמת נישה לגמל מים בגבול מגרש קדמי מדרום, הקמת פילר חשמל בצמוד לגדר צד מזרחית, הקמת נישה לגז בצמוד לגדר צד מערבית וסידור הגדרות בגבולות המגרש.
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (7 קיימות + 3 חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 10
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (7 קיימות + 3 חדשות);

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר מ גרז' לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות.

לאשר פתרון חלופי להסדר 3.31 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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



#	תנאי
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	גמל מים בחזית דרומית לרחוב עמוס בגובה של 0.70 מ' בכפוף לאישור מחלקת מי אביבים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 10/1/2023 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.



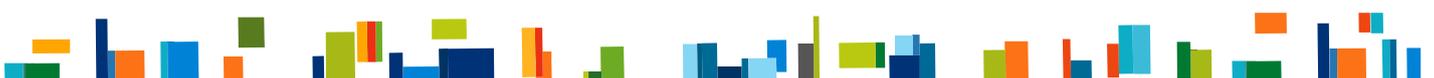
#	תנאי
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4	- פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 70

6918/75	גוש/חלקה	24-0886	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-070	תיק בניין
574.00	שטח	23-01506	בקשת מידע

מבקש הבקשה

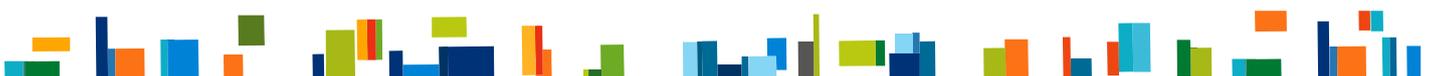
הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

- חיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט:
1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים נלווים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית.
 2. בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות לירידה ועליה בשטח הדירה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית.
 3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית ומפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע והמרתף עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
 4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה בחזית האחורית. הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה.
 5. על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת והריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
 6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית הצד הצפונית.
 7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.
 8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון



מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

10. בכל הבנין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום לקרן חניה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
 - שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות
- 2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מיזות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	<p>אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 22650'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 22650' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית - תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה - הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מזדפן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.</p>

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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

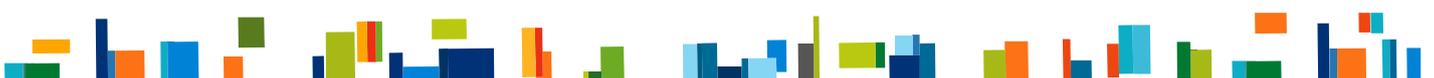
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 236

6961/78	גוש/חלקה	24-0177	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-236	תיק בניין
546.00	שטח	23-00010	בקשת מידע

מבקש הבקשה

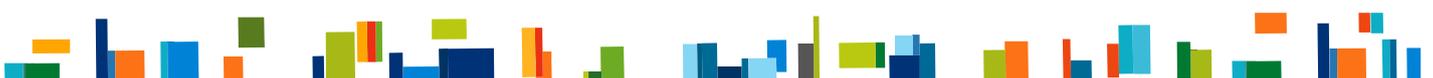
בן-שלום בכך יהודה 236 בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכוללים:
 - ב- 2 קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי הכולל 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו- 3 מקומות חניה לאופנועים
 - בקומת המרתף התחתונה (2-): 15 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת המרתף העליונה (1-): 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית המכיל ממ"ד ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי לכ"א.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, (ללא פיתרון מיגון) נישת גז, נישת חניית אופניים, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), מעלית לרכב בתחום הבינוי עם גישה לרכב מרחוב דיזנגוף ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.
 - בקומות 1-3: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומות 4-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית ומפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.



- **בקומה 7: (קומת הגג) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י פרגולה מבטון.**
- **על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדיור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.**
- **בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.**

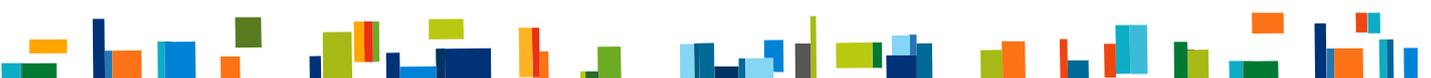
ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

חוו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבונטין 12, ברזילי 5, ברזילי 5א

7443/16	גוש/חלקה	24-0645	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/05/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0045-012	תיק בניין
602.00	שטח	23-01339	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרל דוראל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה

שרל דוראל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

מהות הבקשה

שימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף העליון בקומה 1-, ממחסנים למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ושינויים בחלוקת הפנים בקומה הנ"ל ללא תוספת שטח.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף העליון בקומה 1-, ממחסנים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בבניין משרדים שכן: הבקשה לא הוגשה במסלול של תוספת שטח ולא הוכח כי נותרו שטחים עיקריים לניצול בבניין ועל כן לא ניתן לבחון את הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 97, דיזנגוף 99

7091/17	גוש/חלקה	25-1014	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	27/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0187-097	תיק בניין
1,128.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
המרד 29, תל אביב - יפו 6812511 העיר הלבנה דיזנגוף 99 בע"מ
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 18-0759 שניתן בתאריך 12/09/2018 לשינויים כולל תוספת שטח בבניין בן 3 קומות לשימור לרבות פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות, תוספת שטח בקומות הטיפוסיות, השלמת קומה עליונה לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 12/09/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 12/09/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-1290 מתאריך 12/11/2022 עד לתאריך 12/11/2025.

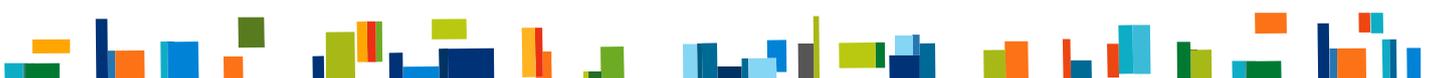
התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מורכבות הפרויקט. מדובר בבניין לשימור אשר הועמד על תמיכות זמניות לבניית 3 קומות מרתף תת קרקעיות הנדרשות לתפעול המלון. כמו כן, תוספת 4 קומות על גבי בניין קיים לשימור. בנוסף, הביצוע עם מורכבות זו נפל בחלקו הגדול בתוך תקופת מלחמת חרבות ברזל והמחסור בכח אדם שנבע ממנו, מחסור אשר טרם הסתיים עד היום.

מבקש ההיתר מצוין כי הביצוע נמצא כאמור בשלבים סופיים.

נימוקי הבקשה:

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

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



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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד ליום 12/09/2023, **למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), עד לתאריך 21/11/2023, לכך מתווספת ארכה של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות), עד ליום 21/05/2024, מועד זה מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), וכך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 21/05/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.**

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/09/2023 לתקופה הנ"ל לתווסף התקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), לכך מתווספת ארכה של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) וצו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות), עד ליום 21.5.2024, מועד זה מוארך ב-3 שנים מכח תקנה 60(א), כך שההיתר יעמוד בתוקפו עד 21.5.2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

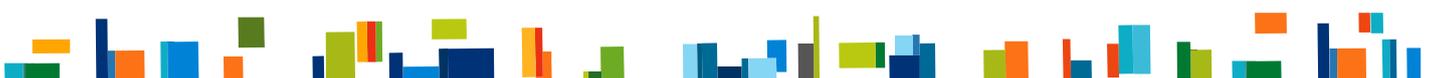
ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה מברטנורה 3

6957/123	גוש/חלקה	24-1299	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0232-003	תיק בניין
458.00	שטח	23-00089	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ
מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

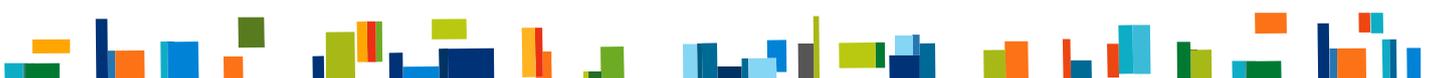
עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים), 8 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת: עובדיה מברטנורה 5 (להלן חלקה מס' 122) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 24-1430). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה מרחוב עובדיה מברטנורה הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי מערבי של המגרש הגובל ממזרח. בקומת מרתף (-1): חדר טראפז וחדר מונים, במרתפים 2- ו-3- (בכל קומה): חדר אופניים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר פרטית צמודה במרווחי צד ועורף.
- בקומות 1-5 (בכל קומה) : 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית).
- בקומה 6 (גג חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון).
- על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת וגג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה עבור אופניים בפיתוח המרווח קדמי והצדדי מערבי, חצרות משותפות ופרטיות, אוורור חדר טראפז בצמוד למרווח צדדי מזרחי ופילר חשמל וגמל מים, בצמוד לגדר צדדית מערבית.



החלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 17 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

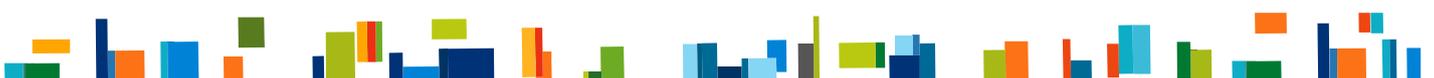
#	תנאי
1	1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

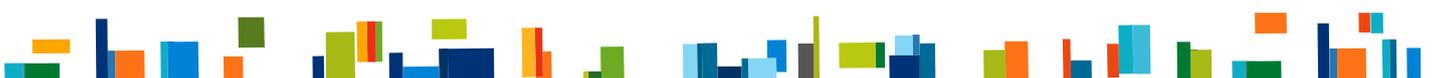


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 5.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה מברטנורה 5

6957/122	גוש/חלקה	24-1430	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0232-005	תיק בניין
455.00	שטח	23-00088	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ
מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים), 8 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת: עובדיה מברטנורה 3 (להלן חלקה מס' 123) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 24-1299). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה מרחוב עובדיה מברטנורה הממוקמת במרווח צדדי מערבי של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל ממערב. בקומת מרתף (1-): חדר משאבות ומאגר מים, במרתפים 2-1-3 (בכל קומה): 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 4 מחסנים דירתיים).

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד ועורף.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית).

- בקומה 6 (גג חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון).

- על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת וגג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה עבור אופניים בפיתוח, חצרות משותפות ופרטיות, פיר שחרור עשן מרתפים ופילר ששמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית וגמל מים במרווח צדדי מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

3. לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה באמצעות בא כוחה שכן:

א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה כדן, יובהר כי מבדיקה בתיק הפרסומים אשר הוטענה למערכת הרישוי, עולה כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב' כדן לכל הזכאים בין היתר למתנגדת נעמה גורדון.

ב. בהתייחס לטענות בדבר חוסר מקום חניה אחד, ביחס למספר הדירות המוצע (18 יח"ד) והגבלת הכניסה לחניון, יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה ב- 3 מפלסי מרתף משותפים עם המגרש הגובל ממערב, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תקן החניה החסר מוסדר באמצעות קרן חניה.

ג. בהתייחס לטענות בנושאי: פגיעה באיכות החיים של בעלי הדירות, פגיעה בזכויות האור והאוויר, חריגה מצפיפות, קווי בניין וגובה הקומות המותרים יובהר כי הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכניות: 3616 א' ו-ע'1 התקפות, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבינוי המוצע במגרש לרבות הצפיפות הינם תואמים למותר.

ד. בהתייחס לטענות המועלות בדבר תכנון חדר האשפה והיתכנות לפגיעה באיכות החיים ויצירת ריחות וזיהום אויר סביבתי, יובהר כי פתרון לאצירת אשפה נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אשפה במכון הרישוי.

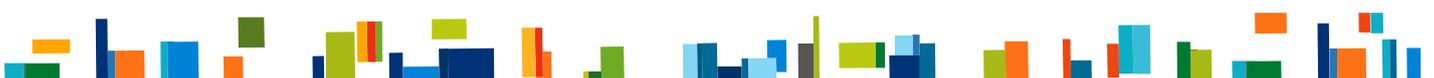
ה. בהתייחס לטענות בדבר היעדר נגישות כללית בבניין, לרבות המעלית המתוכננת, יובהר כי במסגרת הבקשה הוגשה חוות דעת חתומה מטעם מורשה נגישות מתו"ס עבור 2 הבניינים המבוקשים, לפיה: "הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ומצורפת לה חוות דעת אשר אינה כוללת בקשה לפטור"

ו. בהתייחס לטענה המועלית לפיה, הדירות שתוכננו קטנות משמעותית מהדירות הנוכחיות, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות הכבאות



תנאים בהיתר

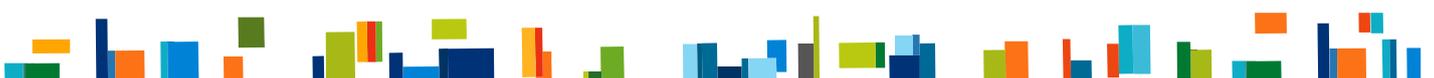
#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 3.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' 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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך הטייסים 110, סלע יעקב 26

7243/3	גוש/חלקה	24-0919	בקשה מספר
ניר אביב	שכונה	01/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0744-108	תיק בניין
2,752.00	שטח	21-02472	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתית אורבן בע"מ
הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054

עורך הבקשה

ענת בלומנטל
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

מהות הבקשה

שינויים וחיזוק מפני רעידת אדמה בבניין מגורים קיים המכיל 56 יח"ד בשני אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה, כמפורט:

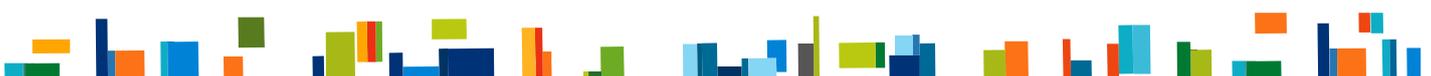
- הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים ע"י מעטפת לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.
- תוספת של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל 56 יח"ד הקיימות.
- מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת עבור שטחים משותפים ו-4 יח"ד חדשות המכילות ממ"ד וחצר פרטית כל אחת.
- רצועה מפולשת של 3 מ' לחזית הקדמית לרחוב דרך הטייסים, המשך קירות ממ"ד בחזית הצפונית.
- תוספת 2 קומות (תשיעית ועשירית) עבור 16 יח"ד חדשות (8 יח"ד בכל קומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
- הוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1 עבור 4 יח"ד חדשות המכילות ממ"ד ומרפסת גג כל אחת.
- הוספת פיר מעלית פנימי עבור כל אגף, עם תחנות עצירה בכל קומה.
- על הגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בפיתוח המגרש: כניסת רכבים לחניה מכיוון החזית המערבית, מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב נכה, נטיעות עצים, שטחים משותפים, חניות אופניים.

לאחר השינויים מדובר בבניין בן 10 קומות מלאות ובניה חלקית על הגג עבור 80 יח"ד סה"כ.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025



1. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מפני רעידת אדמה של בניין מגורים קיים המכיל 56 יח"ד בשני אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה. סה"כ 80 יח"ד המתקבלות בבניין.

2. לאשר את ההקלה הבאה: חריגה של 50 ס"מ מקו בניין דרומי המותר של 11 מ' לעומת 10.50 מ' מבוקשים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	יש להציג בבירור את מיקומה של משאית פינוי האשפה ובמידת הצורך לפנות למאיר ראובן מאגף התברואה כדי לאשר את המיקום המבוקש.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

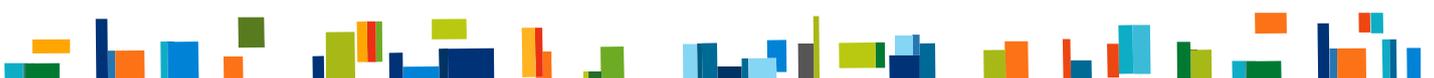
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

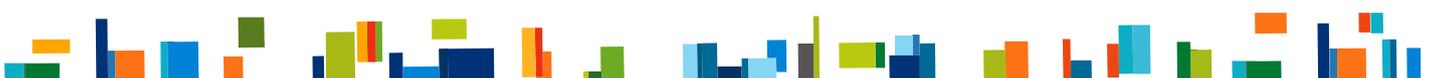
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון



#	תנאי
2	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 66 בגוש 7241 הריסה בפועל של כל החורג .
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
5	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.
6	אישור אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלחנן יצחק 22

6922/4	גוש/חלקה	22-1941	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	01/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0134-022	תיק בניין
338.00	שטח	21-01003	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 כבני מ.מטלון בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 ספיר במונטיפיורי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 עדי ועמיר היערי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ
מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת כל הבנוי על המגרש.
הקמת בניין חדש בקיר משותף מזרחי עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, הכולל:
בקומת המרתף:
שטח מוצמד למסחר וחדרי שירותים המשמשים את המסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות. ממ"מ, מבואה וחדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות.
שטחים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, ממ"ד וחצר אנגלית לכל דירה.
בקומת הקרקע: חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק עם מדרגות פנימיות לגלריה, חדר אשפה, חדר אופניים, מבואה וחדר מדרגות.
2 יחידות דיור עם שטח מוצמד בקומת המרתף ויציאה לחצר במרווח הצדדי והאחורי.
קומה ראשונה ושנייה: 4 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ק משותף ומרפסות לחזית רחוב אלחנן יצחק ולחזיתות צדדית ואחורית.
בעליית הגג: 2 יחידות דיור עם מרפסת גג לדירה הפונה לרחוב אלחנן יצחק וממ"ק משותף ל-2 הדירות.
מערכת סולרית בשיפו גג רעפים, נישה בגג למתקנים טכניים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025



לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 - חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
 - תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
 - תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט
 - תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"ם שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

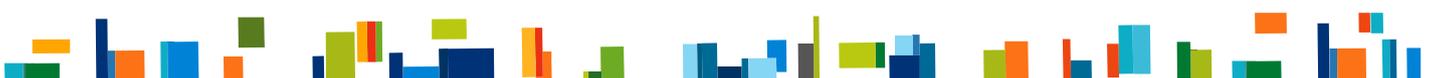
#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
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 2544 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן



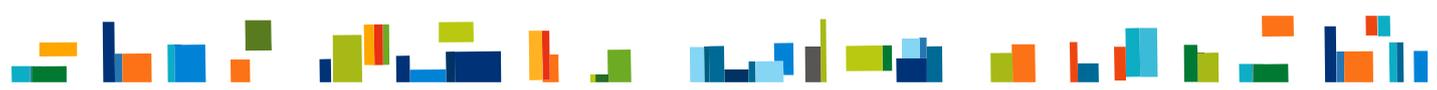
#	תנאי
	האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלחנן יצחק 24

6922/5	גוש/חלקה	22-1942	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	01/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0134-024	תיק בניין
280.00	שטח	21-01002	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 כבני מ.מטלון בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 ספיר במונטיפיורי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 עדי ועמיר היערי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ
מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת כל הבנוי על המגרש עם יח"ד 1 והקמת בניין חדש בקיר משותף מזרחי עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג, עבור 10 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין מכיל:

בקומת המרתף:

- שטח מוצמד למסחר וחדרי שירותים המשמשים את המסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
- ממ"מ, מבואה וחדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות.
- שטחים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, ממ"ד וחדר אנגלית לכל דירה

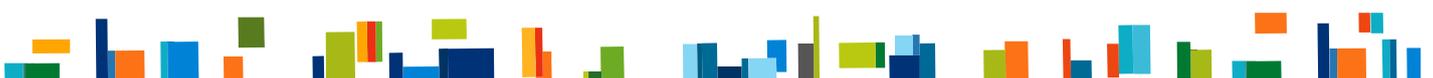
בקומת הקרקע:

- חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק עם מדרגות פנימיות לגלריה, חדר אשפה, חדר אופניים, מבואה וחדר מדרגו
- 2 יחידות דיור עם שטח מוצמד בקומת המרתף ויציאה לחצר במרווח הצדדי והאחורי.

בקומות השנייה והשלישית:

- 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ק משותף ומרפסות לחזית רחוב אלחנן יצחק ולחזיתות צדדית ואחורית.

בעליית הגג:



- 2 יחידות דיור עם מרפסת גג לדירה הפונה לרחוב אלחנן יצחק וממ"ק משותף ל- 2 הדירות.
- מערכת סולרית בשיפוע גג רעפים, נישה בגג למתקנים טכניים.

בחצר:

פיתוח, שטחים מרוצפים, גינון, מקום לאופניים, גדרות פנימיות ובגבולות המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

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

 ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 10 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון ובמסגרת השטחים המותרים לבניה:
 1. חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 2. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
 3. תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
 4. תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט.
 5. תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט
3. לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
4. לקבל את ההתנגדות בעניין הבלטת המרפסות עד 1.60 מ' כהקלה לעומת 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3866 כי הגדלת המרפסת מעבר למותר יפגע במתנגד וכן היא אינה מוצדקת, ולבטל את הבלטת המרפסות.
5. לדחות שאר טענות המתנגד, שכן חלק מבניין המתנגד בנוי במרחק של כ-15 מ' מהבניין המתוכנן וכ-10 מ' מגבול המגרש. אישור הבניין החדש לא יפגע במתנגד מאחר ואלה קוי הבניין המקובלים באזור.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



#	תנאי
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
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 2544 מ.

תנאים להתחלת עבודות

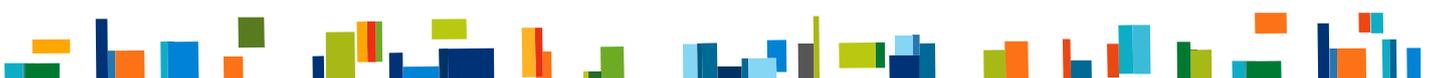
#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
5	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לסדר את האלמנטים שבחדר האשפה באופן שלא יחסום את פתח חדר האשפה ואת המעבר החופשי אליו.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	יש לקבל את האישור אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 87, פוזננסקי שמואל 8

6133/892	גוש/חלקה	23-1894	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-087	תיק בניין
1,005.00	שטח	22-00231	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארץ נדל"ן פוזננסקי 8 תל אביב בע"מ
בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316

עורך הבקשה

דרור בריל
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

מהות הבקשה

הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

- ב-2 קומות המרתף 31 מקומות חניה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת 3 יח"ד, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות/אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה 2-25-0001 מתאריך 15/01/2025, לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלות הבאות לצורך לשיפור תכנון ובהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור:
1. הקלה להבלטת מרפסות לחזית הקדמית לפי תקנות התכנון והבנייה.
2. הקלה להבלטת מרפסות לחזית האחורית לפי תקנות התכנון והבנייה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

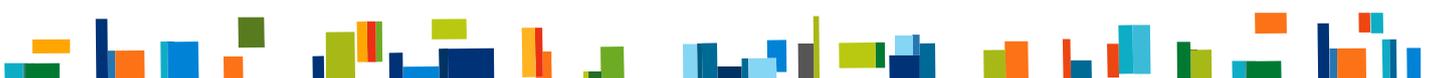
#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,200.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית שיקולית לשחרור עוגנים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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



#	תנאי
4	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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0001 מתאריך 15/01/2025</p>

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
 - ב-2 קומות המרתף 31 מקומות חניה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
 - בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת 3 יח"ד, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות/אופניים.
 - בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
 - בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.
 2. לדחות את ההתנגדות שכן אין מניעה לאשר את הבקשה להריסה ובניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה עומדת במדיניות והתב"עות החלות על המגרש.
 3. לא לאשר את ההקלות ל:
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 80% משטח הגג, לעומת 65% המותרים
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 3 מ' המותר
 מאחר ואינן תואמות את המרקם הסביבתי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים



#	תנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,200.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

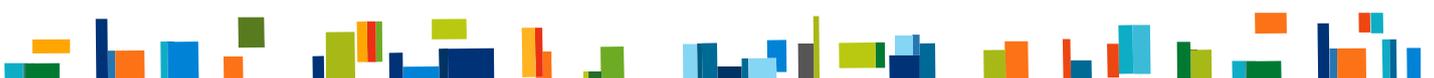
#	תנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית שיקולית לשחרור עוגנים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ערבי נחל 8

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

מבקש הבקשה

סיירוס קפיטול בע"מ
תובל 13, רמת גן 5252228

עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

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

לשוב ולדון בנוכחות כל גורמי המקצוע עד 16.7.25.



החלטה התקבלה פה אחד.





23/07/2025
כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יקותיאל 28

6979/5	גוש/חלקה	24-1113	בקשה מספר
התקוה	שכונה	11/08/2024	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	4022-028	תיק בניין
222.00	שטח	23-01939	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כהן נעם יואל
ביאליק 8, תל אביב - יפו 6332408

עורך הבקשה

תומר הררי
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן קומה אחת קיים במגרש המכיל 2 יח"ד.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה מעל קומת מרתף כמפורט:

- בקומת המרתף: שטח נלווה של יח"ד מקומת הקרקע עם גישה ע"י מדרגות פנימיות ואזור משותף עם גישה ע"י חדר מדרגות משותף עבור חדרים טכניים וחדר אופניים.
- בקומת הקרקע: יח"ד הכוללת שטח נלווה בקומת המרתף ושטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח האחורי.
- בקומה הראשונה: יח"ד אחת לרבות מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לרחוב.
- בקומה השניה: 2 יח"ד לרבות מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לרחוב וגישה ע"י מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.
- בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ומרפסות גג מרוצפות בדק.
- גג העליון מערכות טכניות כגון קולטי שמש ומעבים וגישה לגג באמצעות סולם.
- בחצר הבניין: נטיעות עצים, ריצוף, מסתורים ייעודיים לאשפה בלוני גז וגמל מים. גדרות בנויות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 4 יח"ד, מעל קומת מרתף.



לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1 תוספת שטח של 140% למגרש משני (המגרש הינו 25% מהמגרש הראשי) ו-7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.

כולל ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
א. הגבהת הבניין עד לגובה של 9.45 מ' לעומת 9 מ' המותרים על פי תכנית
ב. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
ג. הקטנת קו בניין אחורי מ-5 ל-3 מ' ע"פ תב"ע 2215 בשכונת התקווה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן התכנית תואמת לחוק התכנון והבנייה וההקלות נדרשות לטובת מימוש הזכויות הקיימות במגרש.

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

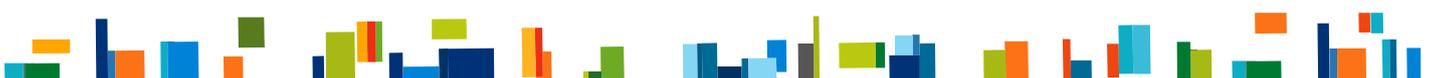
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	תשלום דמי שימוש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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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 והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.



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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך ההגנה 109, דרך ההגנה 109א, דרך ההגנה 109ב, נגבה 20, נגבה 20א, נגבה
220, גבעתי 15, גבעתי 17, גבעתי 19, גבעתי 21, גבעתי 23, גבעתי 25

6134/359	גוש/חלקה	24-1751	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	15/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0460-109	תיק בניין
265.00	שטח	23-01304	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועם פינטל
גלבוע 6, גבעתיים 5332206 רינת כהן
גלבוע 6, גבעתיים 5332206

עורך הבקשה

צאלה זוארץ
ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301

מהות הבקשה

הריסת בית צמוד קרקע בן קומה אחת כולל מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת, כמפורט:
בקומת הקרקע, ממ"ד לחזית הקדמית מזרחית, פרגולה בצמוד לכניסה בחזית מזרחית ופרגולה בחזית מערבית.
הריסת הגדר הקיימת לחזית רחוב גבעתי (בתחום השצ"פ) ובניית גדר חדשה בגבול המגרש.
הריסת מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש.
קומה שנייה עם מדרגות פנימיות ומרפסות גג ופרגולה.
על הגג העליון קולטי שמש.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

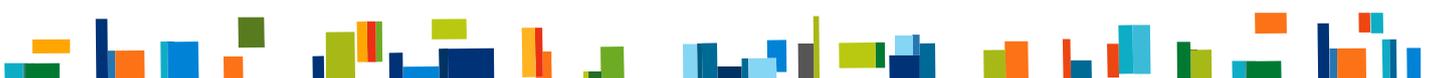
לאשר את הבקשה להריסת בית צמוד קרקע בן קומה אחת כולל מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כבית צמוד קרקע בן 2 קומות עבור יח"ד אחת הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת לכיוון צפון, ממ"ד בקומת הקרקע ובקומה השנייה מרפסת גג ופרגולה.

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

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

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

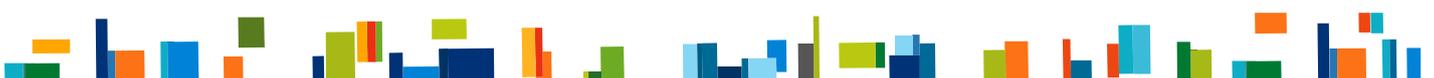
#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 488 בגוש 6134 ביעוד דרך
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תקוע 5

7242/5	גוש/חלקה	22-1969	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	4149-005	תיק בניין
884.00	שטח	21-02706	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבן המוריה בע"מ
נירים 3ג, תל אביב - יפו 6706038

עורך הבקשה

יחיאל טימסית
יפה אריה לייב 54, הרצליה 4632155

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: שינויים בפיתוח וחניה
פירוט המבוקש על הגג: אחר: ללא שינוי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: שינויים בפיתוח וחניה, כמות מקומות חניה: 4
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

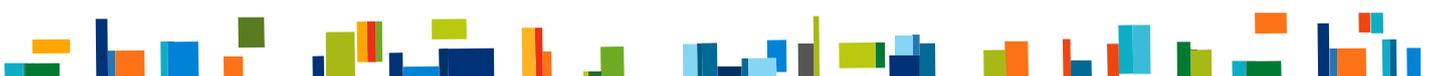
לאשר פתרון חלופי להסדר 10.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
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



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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

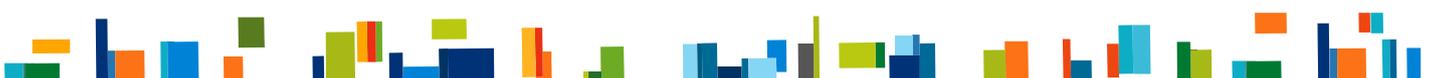
לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920.
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח.
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבניה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

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

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

תנאים בהיתר

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



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן אחיטוב 9, טימן יעקב 2

9008/10	גוש/חלקה	24-1068	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	31/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3091-009	תיק בניין
184.00	שטח	23-00631	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בנדלי בנא

יונתן 8, ראשון לציון 7569972

עורך הבקשה

מיכאל שמואל אורן

ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה נטוש בן קומה אחת והקמת מבנה בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף לטובת 2 יח"ד. מפלס קומת המרתף המתוכננת נמוך בכ-1.3 מ' ממפלס פני הקרקע הגובלת במגרש כאשר חלקה תוצמד ליח"ד בקומת הקרקע לטובת משרד לבעל מקצוע חופשי וחלל עבור פינת המתנה וחמסן ארכיון משרדי. דרך המשרד והחמסן תוסדר גישה לבריכה פרטית לא מקורה באותו מפלס עם גיבון מסביבה. שאר השטח באותה קומה למעט פיר המעלית וחלל מתקן החנייה יבנה כחללים אטומים ללא שימוש ולא חושב במניין שטחי הבנייה.

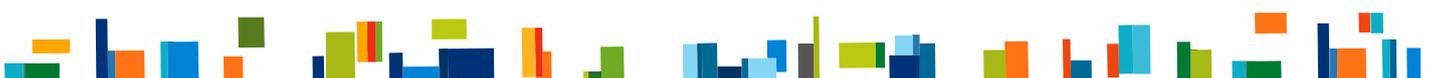
הקומה השנייה תהיה בנויה בתכסית חלקית כאשר שאר השטח יוקצה עבור מרפסות גג כלפי 2 הרחובות הפינתיים. הגישה לדירה באותה קומה תהיה דרך חדר מדרגות נפרד ממפלס פני הרחוב ודרכו תהיה גישה לחלל המגורים גם בקומה העליונה ביותר.

פתרון החניה יינתן באמצעות חלל מתקן חניה כפול בקומת הקרקע כלפי רחוב בן אחיטוב.

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לשוב ולדון לאחר השלמת חוו"ד מהנדס הוועדה.



23/07/2025

כ"ז 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.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה

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

לשוב ולדון.

החלטה התקבלה פה אחד.

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





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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות הבעש"ט 31

7047/208	גוש/חלקה	25-0441	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3074-062	תיק בניין
971.00	שטח	23-01596	בקשת מידע

מבקש הבקשה

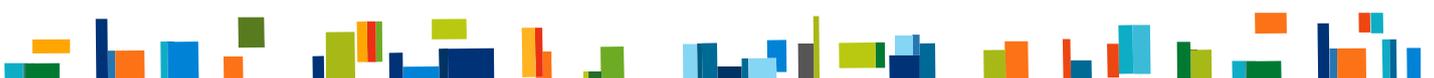
אוניקס ברק בבעש"ט 31-33 בע"מ
זבולון 2, הרצליה 4685002

עורך הבקשה

חנן פומגרין
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

1. אישור תוכנית עיצוב, **תא/תעא/2563(10)**, בהתאם להוראות התב"ע החלה (2) 2563, אשר קובעת שיש לאשר תוכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה.
 2. הריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף המכיל:
 - **בקומת מרתף חלקית (-3):** 7 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגרי מים, וחדר מדרגות;
 - **בקומת מרתף (-2):** 17 מחסנים דירתיים, חניה, גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - **בקומת מרתף (-1):** חדר טראפו, 4 מחסנים דירתיים, חניה, 2 חניות נגישות, גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - **בקומת הקרקע:** רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתף חניה בתכסית הקומה, חדר אופניים עבור 21 מקומות חניה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר מונים גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות ויחידת 2 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
 - **בקומות 1-2:** 6 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 2-6:** 5 יח"ד בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 7):** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש:** זיקות הנאה לטובת הציבור, עקירות ונטיעות, שבילים, גברות הפרדה, פיתוח שטח וחניית אופניים משותפת;



החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/2563(10) ;
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף (בסטייה ממדיניות לנושא תוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38) ;
3. כולל הקלה הבאה: תוספת חצי קומה מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע .
4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה לאחר תיאום תכנון בהתאם לדרישות המדיניות , המבוקש תואם את נפחי הבניה והגבהים בשכונה , הבקשה מטיבה עם המרחב הציבורי, שומרת על חצר משותפת ומציגה זיקות הנאה לטובת הציבור , כמו כן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת ללא גדרות, שמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות. כמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש והפרעה.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה;
5	רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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
---	------



#	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	תנאי לתחילת עבודות יהיה התחייבות הקבלן לעבודה בסמיכות לעצים לשימור בליווי אגרונום מלווה לפי הנחיות האגרונום העירוני המובאות מטה: מצורפות הנחיות האגרונום העירוני לעצים 45-46 יש לשמור מרחק של 3 מ' מגזע העץ מעל הקרקע אין להריד ענפים הגדולים מ3 צול בתת הקרקע יש לשמור על בית גידול שאינו קטן מקוטר הגזע כפול 12. (ניתן לצמצם נקודתית ב20%). עבור עץ 45- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 7.5 מ' יש לשלוח מפרט שימור עבור העצים הנ"ל כולל תוכנית השקייה, גיזום והגנה על בית השורשים. בזמן ביצוע החפירות בקרבת העצים יש לבצע חפירות גישוש ידניות על מנת להימנע מפגיעה בשורשי עיגון ויש לוודא נוכחות אגרונום מלווה על ביצוע חפירות הגישוש.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
8	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	הריסת כל החורג לחלקות הציבוריות.
10	אישור אגף הנכסים.
11	העברת הפילר לגבולות המגרש הפרטי.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	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
14	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.**



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חזנוביץ 9, דרך שלמה 113

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

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

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

תיאור הקומות:

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

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



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף את ההבהרה הבאה להחלטה:

1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א3) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.
2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות הן נותרות על כנן.

החלטה התקבלה פה אחד.

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

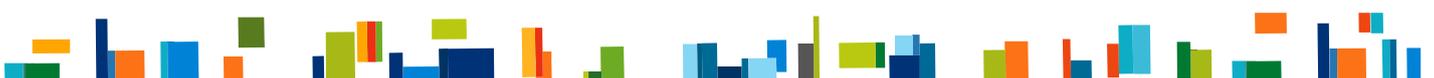
לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה ולא חלה עליו הוראות תמ"א 38 לפי מדיניות הוועדה, והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות כולל אגף בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B,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

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

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

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

#	תנאי
---	------



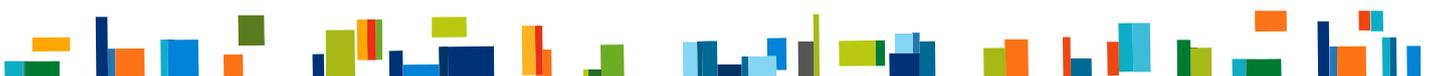
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג (4400
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור משרד הבריאות
5	1.תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. 2.הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי לרחוב חזנוביץ
2	רישום כל השטחים המשותפים במגרש ובבניין לשימוש משותף של דיירי הבניין.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. בעל ההיתר יגיש פוליסת ביטוח צד ג' (בפיקוח על הבנייה) לאי-גרימת נזקים בעת ביצוע עבודות הריסה /בניה ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת העץ שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

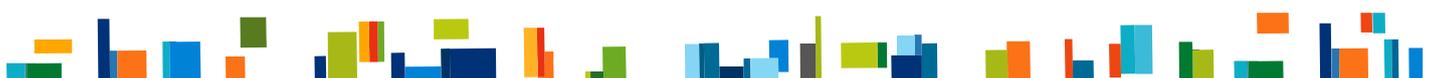


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 115

6975/93	גוש/חלקה	24-1008	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	21/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-115	תיק בניין
601.00	שטח	23-00043	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

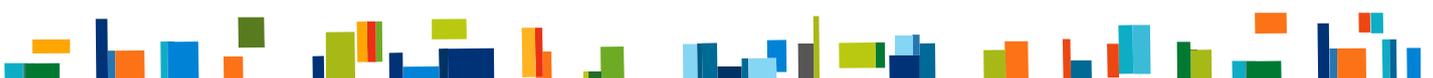
אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים במגרש והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות, כולל קומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע עבור 48 יח"ד, לפי הוראות תכנית ב'-יפו, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 סמוכה (דרך שלמה 113 -הוגשה בקשה).

תיאור הקומות:

- המרתף המשותף הוצג בנפרד ומהווה חלק בלתי נפרד בבקשה שהוגשה בשלמה 113 (חלקה 93).
ב-3 קומות המרתף מוצע פתרון עבור 23 מקומות חניה במגרש הנדון ו-19 מקומות במגרש הסמוך
סה"כ המרתף המשותף כולל פתרון ל-42 מקומות חניה.
במרתף מתוכנן בין היתר חדר טרנספורמציה (בתחום חלקה סמוכה) וחדרי משאבות.
גישה לחנייה מרחוב חזנוביץ דרך חלקה 92 עם מקום המתנה לרכב נכנס.
- בקומות הקרקע מתוכננות 2 יחידות מסחר עבור דואר (מבוקש לפי קיים בבניין) עם מדרגות פנימיות המובילות לחדרים נוספים במרתף ובקומה השנייה ולמ"מ.
בעורף הקומה מתוכננות 2 יח"ד, חדר אשפה ומחסן משותף.
הכניסה ללובי וחדר המדרגות דרך מרווח צדדי משותף.
- ב-8 קומות מוצעות 44 יח"ד. הקומות מתוכננות בצורה מדורגת כאשר כל קומה נסוגה מחזית אחורית של קומה מתחתיה.
- בקומת הגג החלקית מוצעות 2 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולה כ"א, במחצית הגג. בשאר שטח הגג מוצעת מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.
בכל קומה מתוכנן ממ"ק עם גישה דרך לובי קומתי.
- בחזית הקדמית מוצעות מרפסות מקורות לדירות קדמיות הבולטות מעל המדרכה.
- בחצר: שטח משותף במרווחים האחורי והצדדי מזרחי כולל רמפת ירידה למרתפי חניה דרך החלקה



הגובלת. חלק משטח האחורי ובמרווח הצדדי מערבי מוצמד לדירת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף את ההבהרה הבאה להחלטה:

1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א3) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.
2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות והן נותרות על כן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הדואר 8

7017/116	גוש/חלקה	25-1117	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	23/06/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3325-008	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיזם הדואר 8 בע"מ
אל על 14, הרצליה 4658814

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

הארכה בדיעבד של החלטה לאשר את הבקשה ל- 5 שנים ועוד 3 שנים להיתר מס' 17-0525 שניתן בתאריך 25/04/2018 לשינויים ותוספת בניה עבור 2 בניינים קיימים על המגרש, בניין אחד קדמי בן קומה אחת מסחרית מעל מרתף בחזית לרחוב הדואר ובניין שני בעורף המגרש בן קומה אחת מסחרית בחזית לרחוב שמעון בן שטח.

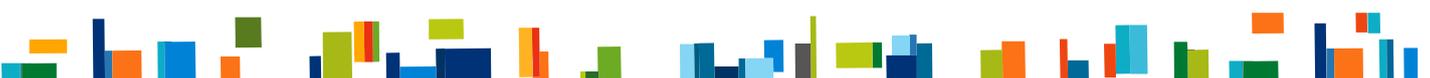
ההיתר הנדון ניתן בתאריך 25/04/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 25/04/2022 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוא לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0444 מתאריך 25/04/2022 עד לתאריך 25/04/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט ונסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

כידוע הפרויקט כולל חפירת מרתפי חניה ובזמן חפירת המרתפים, התגלו מי תהום באופן חריג באופן שדרש התארגנות שונה לצורך המשך ביצוע העבודות. מי התהום התגלו בגובה של כ- 2 מטר מעל הדוח הישן באופן שגרם גם לעיכובים רבים בעבודות.

מדובר בענייננו, במצב חריג ובנסיבות מיוחדות של מורכבות הפרויקט עצמו לרבות נסיבות נוספות של קורונה, מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בנייה ועוד.

אשר על כן, ולאור הנסיבות המיוחדות מבוקש כי יקבע תוקף היתר הבנייה המקורי ל 5 שנים בדיעבד. עוד מבוקש כי לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, ההיתר יוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), ולמועד זה מבוקש להוסיף את "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה שאינם נמנים בתקופת ההיתר.



כאמור הפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים ולקראת גמר עבודות השלד ומשכך נבקשכם להאריך את תוקף היתר הבניה בהקדם."

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בדצמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 25/04/2023 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 05/06/2023. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 05/06/2026.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-002 מתאריך 16/07/2025

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 25/04/2023, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/03/2020 ועד 24/05/2020) כלומר עד ליום 05/06/2023, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 05/06/2026, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר

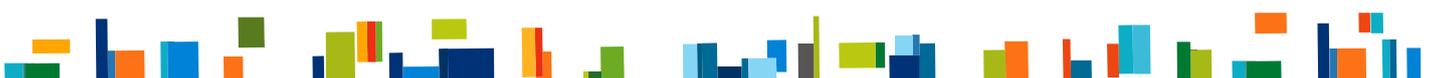
בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרוסמן מאיר 23, קורקידי 20

6993/75	גוש/חלקה	25-1142	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	02/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	3710-020	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרניט הנדסת חיזוק מבנים
ויצמן 137, תל אביב - יפו 6226430

עורך הבקשה

הגר דביר
חורשה ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

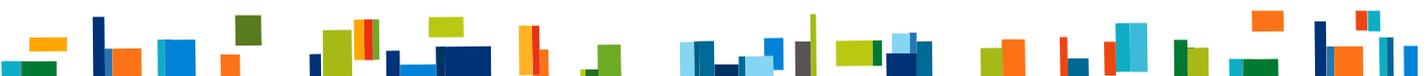
על הנכס הנדון בשנת הוצא היתר מקורי מס' 16-0638 שניתן לחיזוק, תוספת שטח וקומות לבניין הקיים בן 4 קומות מכוח תמ"א 38.
בשנת 2020 הוצא היתר חדש (הנדון) מס' 20-0591 לשינויים ותוספת 2 יחידות דיור ע"י פיצול הדירות בקומת הקרקע .

מהות הבקשה:

1. חידוש תוקף היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 כתוצאה מנטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם, כאשר בית המשפט מינה כונס נכסים על מנת לאפשר את סיום הבניה. לאור זאת המצב בשטח מתדרדר וגורם סבל רב למשפחות ונותרו דיירים כלואים בבניין באמצע בנייתו. חידוש היתר מבוקש באופן חריג ובנסיבות המיוחדות של הפרויקט שרוב הבניה לפי היתר המקורי הסתיימה והבניין בשלב עבודות גמר, והנ"ל ל-5 שנים נוספות (בדעיבד) מעבר ל-3 שנים תקפות.
2. החלפת בעל היתר לכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט לאדריכלית הגר דביר ת"ז 027759505.

כפי שמפורט לעיל מדובר בחידוש היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 שהוצא בהתאם להחלטת ועדת ערר ומתייחס לשינויים בבניין בבניה (לפי היתר מקורי מס' 16-0638), הכוללים:
תוספת - 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים עם ממ"ד) ל-20 יחידות דיור חדשות שאושרו (ע"י פיצול 2 דירות שאושרו בקומת העמודים ושינויים על מנת להתאים לתכנון המוצע,

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 20/08/2020 ותוקפו הוא ל-3 שנים עד לתאריך 20/8/2023.
התקבלה בקשה מטעם בעל היתר ומכתב מטעם היועצים המשפטיים של קבוצת הרכישה במקרקעין ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:



להלן הנימוקים שנמסרו:

הח"מ מתוקף תפקידו ככונס נכסים בהתאם לצו בית המשפט הנכבד בתיק פר"ק, 30215-07-24 הרינו ליתן תמצית הרקע הרלוונטי והטעמים להארכת תוקף היתר הבנייה לפרויקט שבנדון:

- ביום 5.7.2012 נחתם בין גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ("החברה") לבין בעלי הזכויות הסכם לביצוע עבודות תמ"א 38(1) (בנסכ המצוי ברחוב קורקידי 20 221- בתל אביב, הכולל חיזוק ושיפוץ בניין בן 2 אגפים) בכל אגף 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 32 יח"ד קיימות, וכן תוספת של 22 יח"ד חדשות, 23 חניות ו-36 מחסנים, ובתוספת למרחבים מוגנים ומרפסות שמש ליחידות הדיור הקיימות ("הפרויקט"). בהמשך, נחתמו בין רוכשי הדירות לבין החברה הסכמים לרכישת הדירות החדשות בפרויקט.
- ביום 21.8.2017 נחתמה בין בנק ירושלים בע"מ ואיילון חברה לביטוח בע"מ ("גורמי המימון") לבין החברה ובעלי מניותיה מערכת הסכמים למתן אשראי ו/או שירותים בנקאיים/ ביטוחיים לפרויקט במסגרתם, בין היתר, שעבדו לגורמי המימון, בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, כל הזכויות בקשר לפרויקט.
- על פי דוחות הפיקוח שהועברו לגורמי המימון, נכון למועד תחילת ההליך המשפטי, הפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים.
- עבודות הבנייה בפרויקט הופסקו לחלוטין עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בין היתר, עקב סכסוך בין בעלי המניות בחברה, היעדר מקורות מימון וכן נוכח שירות מילואים ממושך ביותר (בצו 8) של בעל המניות הן בחברה והן בקבלן המבצע מאז פרוץ המלחמה. כל אלה גרמו, הלכה למעשה, לנטישה מוחלטת של הפרויקט על ידי החברה.
- בהתאם לכך, ביום 11.7.2024 הגישו גורמי המימון בקשה לאכיפה ומימוש השעבודים הקבועים ולמינוי כונס נכסים במסגרת הליך שסימונו פר"ק 30215-07-24 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בקשת הכינוס" או "בית המשפט", בהתאמה) בהחלטה מיום 10.12.2024 (נעתר בית המשפט) כב' השופטת גרוסמן) לבקשת הכינוס, ובכלל זה מינה את הח"מ, עוה"ד יניב דינוביץ', ככונס נכסים מטעם גורמי המימון לצורך השלמת הפרויקט.
- ביום 8.6.2025 אישר בית המשפט באופן פורמלי את כניסת מינויו של הח"מ ככונס נכסים לפרויקט לתוקף. כן אושרה התקשרות עם האדריכלית, הגב' הגר זביר, לצורך טיפול בנושאי חידוש ו/או הארכת תוקף היתר הבנייה וטיפול בסוגיות נלוות.
- ביום 12.6.2025 הסמיך בית המשפט את הח"מ לביצוע כל הפעולות הדרושות לצורך חידוש ו/או הארכת תוקף היתר הבנייה וסוגיות נלוות לכך. מצ"ב כנספח "1".
- בכוונת כונס הנכסים, תחת פיקוח בית המשפט הנכבד, לפעול מטעם החברה לצורך השלמת הבנייה הפרויקט. בכלל זה, הכוונה היא להתקשר עם קבלן מבצע על מנת להשלים את עבודות הבנייה, עם הארכת תוקף היתר הבנייה כאמור, וזאת באופן שבו ניתן יהיה להשלים את כלל העבודות בפרויקט ולמסור את הדירות לדיירים.
- לשם כך, השלב הראשון במתווה להשלמת הפרויקט הוא הארכת תוקף היתר הבנייה של הפרויקט.
- קיימת דחיפות רבה בהתנעת הפעולות הדרושות לצורך תחילת העבודות ולהשלמת הפרויקט בפרק זמן קצר ככל הניתן, שכן מדובר בפרויקט שעומד כאבן שאין לה הופכין מזה זמן רב (מאז אוקטובר 2023) על כל הכרוך



ומשתמע מכך, ואלמלא הנכונות של גורמי המימון לפעול לקידום והתנעת הפרויקט סביר כי הדברים 1 לא היו מתקדמים כלל.

11. בימים אלו מתגוררים בבניינים באתר הפרויקט הדיירים הקיימים, דבר המוסיף טעם נוסף ומשמעותי לצורך בקידום הפרויקט בדחיפות, וזאת נוסף על רוכשי הדירות שממתינים מזה זמן לקבל את דירתם.

12. יתרה מזאת, נושא הדחיפות בקידום הפרויקט אף עלה בפני בית המשפט הנכבד לא אחת במסגרת ההליך המשפטי. זו גם הסיבה לכך שבית המשפט הנכבד נתן מספר החלטות בקשר לקידום היתר הבניה של הפרויקט, ובכלל זה הסמיך את הח"מ לבצע את הפעולות הנדרשות בעניין זה, ובכלל זה לקיים מגעים למול העירייה.

13. לאור האמור לעיל, נבקש בזאת לקדם בהקדם האפשרי הארכת תוקף היתר הבניה של הפרויקט.

הערות לבקשה:

- מדובר במצב חריג בו לאור נטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקפו. מאחר והבקשה להיתר המקורי הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

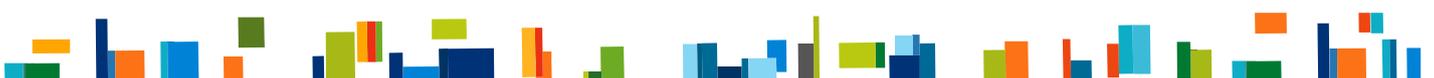
- לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט כמפורט לעיל ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20.08.2028.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר חידוש תוקף היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 כתוצאה מנטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם שגרמו לעיקוב בגמר עבודות הבניה באופן חריג ובנסיבות המיוחדות של הפרויקט שרוב הבניה לפי ההיתר המקורי הסתיימה והבניין בשלב עבודות גמר והנ"ל ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.



2. החלפת בעל ההיתר לכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט לאדריכלית הגר זכיר ת"ז 027759505.

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

חשוב להדגיש כי מהנדס השלד הוא המהנדס המקורי שגם יחתום על הגמר.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות חכמי לובלין 5, מימון שלמה 22

6974/59	גוש/חלקה	25-0296	בקשה מספר
שפירא	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3530-005	תיק בניין
539.00	שטח	22-03123	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתמר יעקב מירון
מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619 מלכה שמחה טלמור
מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619 שבתאי אלאוף
מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619 רחל מירון
מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619

עורך הבקשה

דיגו אסטבן גליש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

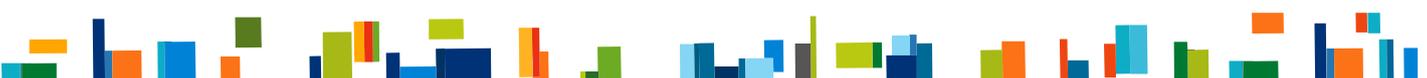
מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בניה עבור 2 יח"ד בקומה א , בבניין קיים למגורים בן 2 קומות , עבור 4 יח"ד הכוללים:
- בקומה א: הריסת חלוקה פנימית וחלק מקירות המעטפת והקמת הדירות בצורה מורחבת לרבות ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בקומת הגג מעל;
 - בקומת גג חלקית (קומה חדשה): הקמת 2 חדרי יציאה עבור 2 יח"ד בקומה א , כל אחד מכיל מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: קירות ממ"ד יורדים , מסתור אשפה גז וגמל מים.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה עבור 2 יח"ד בקומה א , בבניין קיים למגורים בן 2 קומות , עבור 4 יח"ד הכוללים:
- בקומה א: הריסת חלוקה פנימית וחלק מקירות המעטפת והקמת הדירות בצורה מורחבת לרבות ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בקומת הגג מעל;
 - בקומת גג חלקית (קומה חדשה): הקמת 2 חדרי יציאה עבור 2 יח"ד בקומה א , כל אחד מכיל מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- כולל ההקלות הבאות:
- בניה בקו בניין צידי מערבי בשיעור של 10% מקו בניין של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ'.



• **בניה שלא ברצף.**

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע ניצול זכויות מכח תוכנית בטענה לרעש ולכלוך, הבניה מותרת לפי תוכניות חלות ומוגשת עם כל האישורים הנדרשים לרבות ארגון אתר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	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.



23/07/2025

כ"ז תמוז תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 15

8941/28	גוש/חלקה	25-0783	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	16/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0036-015	תיק בניין
360.00	שטח	24-01468	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מינה בורסוק
שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427

עורך הבקשה

רוית גרינברג
שפינוזה 9, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שינויים ושימוש חורג לצמיתות מ-2 מחסנים שאושרו בהיתר בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת עם כניסה נפרדת מהחצר והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח נלווה לדירה שמכיל חדר משחקים וחדרים טכניים עם מדרגות פנימיות מהדירה וכניסה נפרדת לשטח הזה מתוך חדר המדרגות המשותף במרתף בבניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב.
הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון, אלא בהסתמך על המקלט המשותף במרתף על פי אישור פיקוד העורף מדצמבר 2024.
הבניה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייכת לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחסנים בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה לשטח הנלווה לדירה, בבניין קיים, בן 4 קומות, מעל מרתף למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, שכן:

- הדירה מחולקת לגובה ל-2 מפלסים והבניה הקיימת ללא היתר במפלס העליון הוצגה כיציע בשטח נוסף כ-15 מ"ר שאינו מאושר בהיתר, כאשר במסגרתו מומשו מלוא הזכויות והתוספת הינה בגדר סטייה ניכרת.
- קיום היציע מעל חדרי מגורים גורם להקטנת גובהם עד כ- 2.20 מ', לעומת הגובה המינימלי הדרוש למגורים כפי שנקבע בתקנות של 2.50 מ'.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המרתף שהוא גדול משטח הדירה וסידור כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות במפלס המרתף והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקריים, אך השטח לא חושב בהתאם במניין השטחים המותרים.



החלטה התקבלה פה אחד.

