

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0014-25-2 תאריך: 30/07/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

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

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 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	אשכול לוי 29	-2106-029	-25-0094	1
<a href="#">7</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עדה סער	רפידים 24ג	-0804-024	-25-0277	2
<a href="#">9</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	דנה דיין	קהילת סופיה 9	-0812-009	-25-0166	3
<a href="#">12</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עמית ברקת	המתנדב 18	-0943-018	-25-0204	4
<a href="#">15</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עומר רוגובין	צמחי היהודים 15	-0990-015	-25-0808	5
<a href="#">18</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 10	-2024-010	-23-1544	6
<a href="#">23</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ נדל"ן הגולן 94 תל אביב בע"מ	הגולן 94	-0914-094	-24-1026	7
<a href="#">26</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמעוני דקלה	לבנון חיים 51	-0941-051	-25-1130	8
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	עמינדב הדרי	טבנקין יצחק 56	-0807-099	-24-1194	9
<a href="#">29</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	דליה איפרגן	רבינוביץ שפ"ר 14	-0130-014	-25-1215	10
<a href="#">30</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרניט יזמות נדל"ן בן יהודה 118 תל אביב בע"מ	בן יהודה 118	-0025-118	-24-0181	11
<a href="#">33</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת יהודה לוי - חלבי בע"מ	זרובבל 16א	-0115-016א	-24-0077	12
<a href="#">36</a>	תוספות בניה תוספת בניה	מן בוקי בע"מ	בוקי בן יגלי 2	-0086	-24	13

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38			002	1166	
<a href="#">40</a>	תוספות בניה תוספת בניה	ק.ד.ש דוידסון	עזרא הסופר 20	-0116	-24	14
	לפי תמ"א 38	החזקות בע"מ		020	1317	
<a href="#">43</a>	תוספות בניה תוספת בניה	קבוצת זוארץ	מלצ'ט 55	-0361	-24	15
	לפי תמ"א 38	מלצ'ט 55 בע"מ		055	0670	
<a href="#">45</a>	תוספות בניה תוספת בניה	קרלין - סטלה	שניאור זלמן 21	-0363	-24	16
	לפי תמ"א 38	זלמן שניאור 21 בע"מ		021	0394	
<a href="#">51</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עדי עיני ישר	הרימון 7	-0753	-25	17
				007	0764	
<a href="#">54</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	זרהי אנגלינה	אחד העם 42	-0011	-25	18
				042	1080	
<a href="#">55</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ויקטור מלץ	אחד העם 74	-0011	-24	19
				074	1401	
<a href="#">56</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	לה גוארדיה 62א		-24	20
					0107	
<a href="#">62</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	יפתח 8	-0635	-24	21
				062	0106	
<a href="#">68</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אבי רביע	המסגר 56	-0475	-25	22
				056	0024	
<a href="#">70</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מובר יעוץ והשקעות בע"מ	דרך ההגנה 75	-0460	-24	23
				075	0797	
<a href="#">73</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיירוס קפיטול בע"מ	ערבי נחל 8	-0704	-24	24
				008	0688	
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זיו מרמלשטיין	חירותנו 28		-24	25
					1615	
<a href="#">77</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	צדוק דויד	נתן 81	-4031	-24	26
				081	1446	
<a href="#">79</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אדם שוסטר	הרבי מבכרך 1	-3361	-24	27
		בחרש והאומן		003	0775	
<a href="#">83</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רן דוד דהאן	הקשת 31	-3595	-25	28
				031	0537	
<a href="#">85</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אסתי חיימוב	אסירי ציון 14	-3620	-24	29
				014	0967	
<a href="#">87</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 98	-3001	-24	30
				098	1577	
<a href="#">90</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ק. אופק החזקות התחדשות	שדרות הבעש"ט 23	-3251	-24	31
				023	1337	

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
		עירונית בע"מ				
<a href="#">94</a>	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	אברנאל 1ב	-3374 2001	-24 1309	32
<a href="#">99</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ג'משיד שבניאן	הרצל 64	-0002 064	-24 0663	33
<a href="#">102</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ריאן ארצ' בע"מ	קדם 133	-3060 133	-24 0451	34
<a href="#">105</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דוד אברהם ניניו	דב ממזריץ 28	-3231 028	-25 0510	35
<a href="#">107</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	נועם קוטאי	נמל יפו 32	-3729 032	-25 0439	36
<a href="#">109</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יעקב מלאך	הרצל 117	-3537 009	-23 0558	37

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0014-25-2 תאריך: 30/07/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

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

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	לא השתתפה בבקשה בגולן 94
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי שניצר
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ברבי מבכרך 1
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	החל מהבקשה באחד העם 74
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	ריטה דלל		
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	

מינהל הנדסה

שם	תיאור	הערה	נכחו ה"ה:
אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	ע"י רוני רבנר	
אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח		
אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום		
אדרי אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי		
שם	תיאור	הערה	מרכז הועדה:
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה		
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		

31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 29, 2436 48

6634/238	גוש/חלקה	25-0094	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	14/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	2106-029	תיק בניין
7,406.00	שטח	23-02419	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ  
בן צבי יצחק 7, באר שבע 841030

### עורך הבקשה

אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### מהות הבקשה

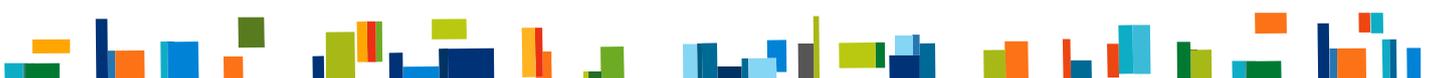
הקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת קומת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.

הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית. הבניינים מטיפוסי בניה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

בקומות המרתף העליונות: שטחים גלויים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).  
בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.



**החלטה: החלטה מספר: 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014 מתאריך 30/07/2025**

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.  
הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית.  
הבניינים מטיפוסי בניה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה המקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבנ"צ).  
בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- \* בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
- \* בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
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



#	תנאי
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבנין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
8	אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.
9	אישור משרד הבריאות
10	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. 2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	1) הסכם הקמה חתום. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
12	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם



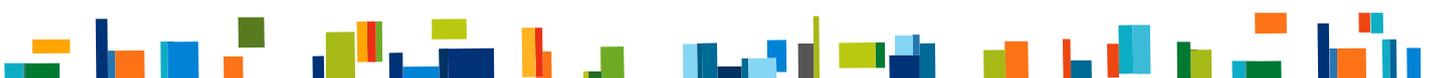
#	תנאי
	לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. 4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה A (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע וגזי הקרקע
3	הצגת אישור/ דרישות רשות המים לנושא זיהום / ניטור מי תהום בתחום המגרש
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים. 4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 7) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

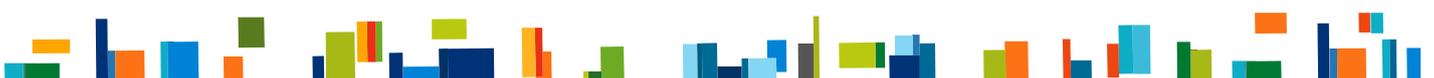
#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.



#	תנאי
2	אישור פיקוד העורף
3	רשות הכבאות
4	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
6	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
7	אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל30015(101).
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
16	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
17	אישור משרד הבריאות
18	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	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.**



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 24ג

6627/351	גוש/חלקה	25-0277	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-024	תיק בניין
72,481.00	שטח	23-00405	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עדה סער

רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250 לווטה ברכפלד

רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250

### עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

### מהות הבקשה

הרחבה דו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים חלקית בבניין טורי בחלקו בן 4 קומות צמודות קרקע ובחלקו בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסה 2 ו-3 בלבד) עם מרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד.

יש לציין, שבשנת 2013 הוצא היתר לסגירת שטח פתוח בקומת עמודים בכניסה הנדונה לצורך בניית ממ"ד בשטח של 15.59 מ"ר עבור דירה בקומה א' ובניית מדרגות פנימיות בשטח 6.6 מ"ר ולירידה לממ"ד הנ"ל מתוך הדירה בקומה א'. הבקשה הנדונה כוללת הקטנת שטח בנוי בקומת הקרקע (בכ-0.50 מ"ר) כדי לא לפגוע בזכויות המותרות בקומות העליונות והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני בלבד.

### החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים מפולשת וממ"ד הקיימים בקומת הקרקע, כולל הריסת חלק משטח הבנייה הקיימת בקומת הקרקע המוצמדת לדירה בקומה א' והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני, בבניין טורי בן 4 קומות בחלק צמודות קרקע ובחלק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסות 2 ו-3) ומרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:  
- תוספת הקלה יחסית עד 6% יחסית עד 9.70 מ"ר בקומה א' בלבד (כתוצאה מתוספת בנייה בשטח 9.34 מ"ר לאחר הקטנתה + הקמת ממ"ד שאושרו ע"י ועדת ערר);

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	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 18/6/2023 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

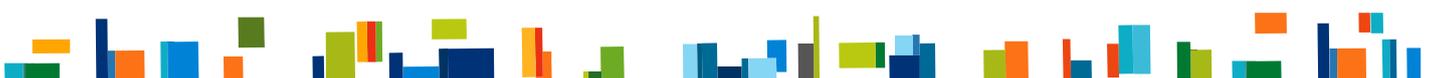
#	תנאי
1	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת סופיה 9

6627/124	גוש/חלקה	25-0166	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0812-009	תיק בניין
1,004.00	שטח	24-01906	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דנה דיין  
עמרי 11א, תל אביב - יפו 6901673

### עורך הבקשה

אורלי שרם  
הר סיני 2, תל אביב - יפו 6581602

### מהות הבקשה

הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש כולל גדר פולשת לרחוב וגדר פולשת לשטח ציבורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג'), שמכיל:  
- מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים;  
- במרתף: ממ"ד, חדר משחקים, 2 חדרי אחסנה, 2 חדרי כביסה, חדר כושר, חדרי שירותים ו-2 חצרות מונמכות;  
- בקומת הקרקע ובקומה א': יח"ד אחת בת 5 חדרים, מטבח, חדרי שירותים ומדרגות פנימיות.  
קומה א' מתוכננת בליטה של 5.40 מ' כלפי קומת הקרקע בצד המערבי וכתוצאה מכך נוצרה מעל קומת הקרקע בצד המזרחי מרפסת גג ומעליה פרגולה קלה;  
- על הגג העליון מתקנים טכניים (מזגנים, דודים, קולטים)  
- במגרש: בריכת שחייה לא מקורה בשטח 91 מ"ר במרווח האחורי (פונה לשצ"פ) עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-17 מ"ר, הקמת 2 פרגולות מחומר קל, אחת במרווח אחורי בשטח 50.41 מ"ר ושניה במרווח הצדדי מזרחי בשטח 17.60 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) הקדמי מקורה והשני לא מקורה, פיתוח שטח כולל ריצופים וגיבון, הריסת גדרות קיימות שפולשות לשצ"פ ולמדרכה, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי כולל הסדרת פילרים חשמל, מים, גז, גדר בגבול מגרש הצדדי המזרחי האחורי צפוני (גדר בגבול המגרש הצדדי המערבי הוצגה כקיימת);

### החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש כולל גדר פולשת לרחוב וגדר פולשת לשטח ציבורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג שטוח עם מעלית פנימית עבור יח"ד אחת (קוטג')



- במגרש: בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (פונה לשצ"פ) עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הקמת 2 פרגולות מחומר קל, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) הקדמי מקורה והשני לא מקורה, הריסת גדרות קיימות שפולשות לשצ"פ ולמדרכה, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי כולל הסדרת פילרים חשמל, מים, גז, גדר בגבול מגרש הצדדי המזרחי האחורי צפוני כולל הקלות הבאות:
1. הקלה עד 6% מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 40% (60.24 מ"ר);
  2. הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% מעבר לקו הבניין המותר של 9 מ' (0.90 מ');
  3. הקלה להגדלת שטח המרתף מעל 20% המותרים על חשבון שטח הממ"ד (ב-6.60 מ"ר בלבד);
  4. הקלה להגדלת שטח חצר מונמכת עד 12.75 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;
  5. הגבהת גובה גדר הפונה לשצ"פ עד 2.0 מ' (כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק);

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

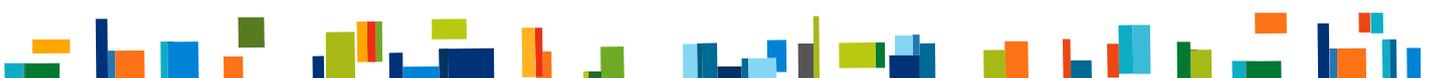
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. 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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



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

#### תנאים 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	אישור אגף הנכסים על הריסת הגדרות הקיימות בפלישה לשצ"פ ולמדרכה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המתנדב 18, חיל המשמר 6

6628/141	גוש/חלקה	25-0204	בקשה מספר
אפקה	שכונה	27/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0943-018	תיק בניין
512.00	שטח	24-01571	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמית ברקת  
דולצ'ין אריה 8, תל אביב - יפו 6936037

### עורך הבקשה

יואב אנדרמן  
נורדאו 2, הרצליה 46541

### מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במגרש הכוללת בניין בן קומה, סככה ו-2 מחסנים קיימים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד וכניסה נפרדת), עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית. במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 34 מ"ר במרווח קדמי לרח' חיל המשמר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח 15.37 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי - מזרחי (מקום הקדמי לא מקורה, מקום שני מקורה), מסתור אופניים צמוד לגדר המזרחי בגובה 1.50 מ', הריסת גדרות קיימות שפולשות למדרכה ב-2 החזיתות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל מים בגדר הצפוני הפונה לרח' המתנדב.

### החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש הכוללת בניין בן קומה, סככה ו-2 מחסנים והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד וכניסה נפרדת), עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 34 מ"ר במרווח קדמי לרח' חיל המשמר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח 15.37 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי - מזרחי (מקום הקדמי לא מקורה, מקום שני מקורה) מסתור אופניים צמוד לגדר המזרחי בגובה 1.50 מ', הריסת גדרות קיימות שפולשות למדרכה ב-2 החזיתות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים לאשפה, גז, חשמל מים בגדר הצפוני הפונה לרח' המתנדב כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% (30.72 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-35% מותרים (כולל 2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);

- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי לעומת 4 מ' המותרים (0.40 מ');

- בניה בחריגה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי לעומת 3 מ' המותרים (0.30 מ');



- חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי המזרחי שרוחבה 2.0 מ' ושטח 9.60 מ"ר וחצר מונמכת במרווח הצדדי הדרומי שרוחבה 0.80 מ' ושטחה 22.50 מ';
- הסדרת כניסה נפרדת מהחצר למרתף שלא מכיל משרד למקצוע חופשי;
- בניית קומת מרתף בשטח גדול מתכסית קומת הקרקע על חשבון שטח הממ"ד ב-12 מ"ר מעל 113.80 מ"ר ;

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

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

תנאים בהיתר

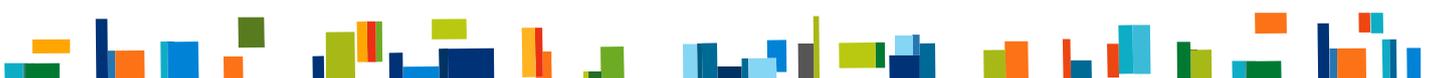
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי מרפסות הגג או קירוי הפטיו בקומה א' מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,344 ₪.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

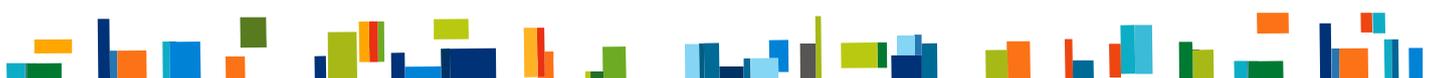
#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות 812,806 בגוש 6628 בבעלות העירייה.
2	הריסת 2 מחסנים וסככה שנבנו ללא היתר במרווחים הצדדיים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**צמחי היהודים 15, צמחי היהודים 17, צמחי היהודים 19, צמחי היהודים 21, צמחי**  
**היהודים 23, צמחי היהודים 25, צמחי היהודים 27, שביל ברלינר 1**

6649/274	גוש/חלקה	25-0808	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0990-015	תיק בניין
1,547.00	שטח	24-00386	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

עומר רוגובין  
בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008 יוליה רוגובין  
בילויה (מעוז) 8, תל אביב - יפו 6937008

**עורך הבקשה**

ורד בלטמן כהן  
ת.ד. 157, משמרת 4069500

**מהות הבקשה**

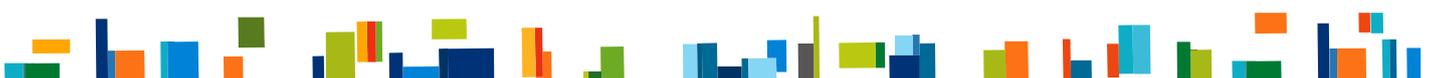
הריסת יח"ד קיצונית מזרחית, הכוללת מחסנים וסככה לחנייה הקיימים במרווח קדמי לרח' ברלינר, בבניין טורי קיים ל-7 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורכבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים עם מעלית פנימית, מעל מרתף עם ממ"ד.

במגרש: הריסת קירוי מעל מקום חנייה קיים, שינוי מיקומו והסדרת מקום חנייה אחד לא מקורה במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים בצמוד לגדר הפרדה קיימת, הקמת פרגולה אלומיניום בשטח של 25 מ"ר בחצר צדדית-צפונית, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 12.50 מ"ר בחצר המשותפת עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח צדדי-צפוני ובמרווח הקדמי לרח' ברלינר, הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי לרח' צמחי היהודים כולל הסדרת פילר אשפה ומים, גדר הפרדה מערבית וגדר חלקית בגבול מגרש הצפוני (מול היח"ד הנדונה). בגבול המגרש המזרחי לרח' ברלינר, הריסת חלק מהגדר הפולשת למזרחה ובמקומה הקמת גדר חלקית חדשה בגבול המגרש כולל סגירת פתחים הקיימים בגדר הקיימת. כמו כן, הבקשה כוללת הריסת 3 מחסנים במרווח הקדמי שנבנו ללא היתר.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיצונית מזרחית קיימת כולל הריסת מחסנים וסככה לחנייה הקיימים במרווח קדמי לרח' ברלינר, בבניין טורי קיים ל-7 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורכבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים עם מעלית פנימית, מעל מרתף עם ממ"ד כולל הקלה הבאה:



הקמת בריכת שחייה במרווח הקדמי - המזרחי בשטח 12.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי; במגרש: הריסת מחסנים, הריסת קירוי מעל מקום חנייה קיים, שינוי מיקומו והסדרת מקום חנייה אחד לא מקורה, הריסת חלק מהגדר המזרחית לרח' ברלינר הפולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש סגירת פתחים בחלק מהגדר המזרחית הקיימת, הקמת גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי לרח' צמחי היהודים כולל הסדרת פילר אשפה ומים, גדר הפרדה מערבית וגדר חלקית בגבול מגרש הצפוני (מול היח"ד הנדונה), הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח קדמי לרח' צמחי היהודים, הקמת פרגולה אלומיניום בחצר צדדית-צפונית;

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

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,608.8 ₪.
4	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

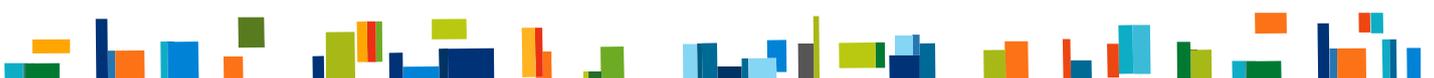
#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

#### 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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 284 בגוש 6649 ביעוד דרך. - ראה סעיף 2.6 בתיק מידע
2	הריסת המחסנים הקיימים במרווח הקדמי לרח' ברלינר לפני קבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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.**



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 10

6649/255	גוש/חלקה	23-1544	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	30/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-010	תיק בניין
1,148.00	שטח	22-01390	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

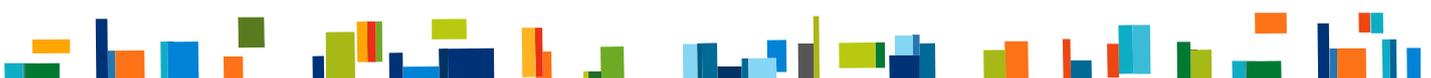
שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור.
2. הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. בהתאם למסמך מדיניות תמ"א 38 של עריית תל אביב אושרה ב01/2023 תוכנית עיצוב אדריכלית תעא/2371(2) - " בארט אהרון 8,10,12 " עבור חלקה ניזונה ו חלקות גובלות מצפון ומדרום אשר הוגשו בבקשות מקבילות מספר 23-1500 ברחוב בארט אהרון 8 ו 23-17-94 ברחוב בארט אהרון 12 (טרם נדונו בוועדה). מרתפי חניה מבוקשים עם עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות. הבניין מכיל:
  - בקומת מרתף (-2): 14 מקומות חניה לכלי רכב, 5 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הודית לחלקות גובלות בבארט אהרון 8 ו 12 ;
  - בקומת מרתף (-1): 12 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, חדר מונים, 5 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות מבואה ו 2 מעליות ומעבר בזיקת הנאה הודית לחלקות גובלות בבארט אהרון 8 ו 12 ;
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות, מבואה וארונות מערכות משותפות;
  - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, לובי כניסה, גרעין חדר מדרגות עבור ירידה למרתפים, ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 4 יחידות דיור המבוקשות בקומה;
  - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 28 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה מסתור כביסה, ממ"ד ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 8): 2 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון ומסתור כביסה;
  - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, מעבים וקולטי שמש לכל יח"ד וגנרטור חרום;



**על המגרש:** עקירות, נטיעות, פיתוח שטח, חצר משותפת, קירות תמך וגישה למרתף משותף על ידי רמפה זו סיטרית במתכונת בחלקה גובלת ברחוב בארט 12 עם גישה מרחוב בארט שתשרת את 3 החלקות ברחוב בארט 8 הנדון, בארט 10 (בקשות מקבילה) ובארט 12 (בקשה מקבילה);

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לתקן את ההחלטה המקורית ולאשר הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 36 יחידות דיור.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים וללא שינוי בתנאים שאושרו בדיון הקודם.  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

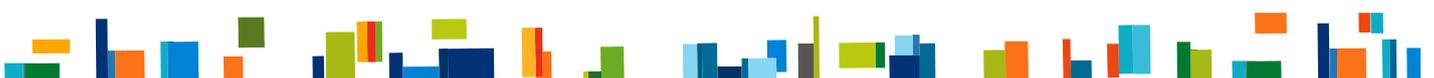
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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
---	------



#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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: 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024</p>
------------------------------------------------------------------------------------------

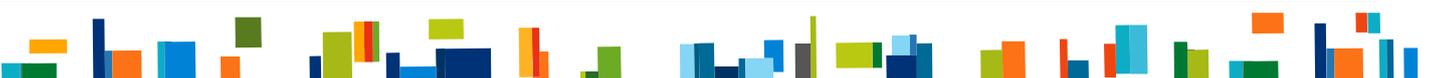
לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;
- הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
- הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;  
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)



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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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

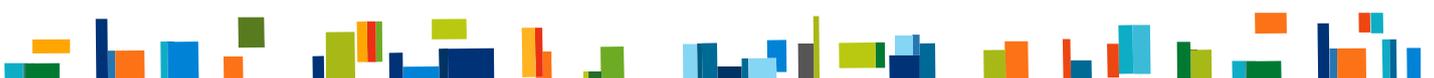
#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 94

6638/221	גוש/חלקה	24-1026	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0914-094	תיק בניין
1,066.00	שטח	22-00485	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארץ נדל"ן הגולן 94 תל אביב בע"מ  
בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316

### עורך הבקשה

דרור בריל  
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### מהות הבקשה

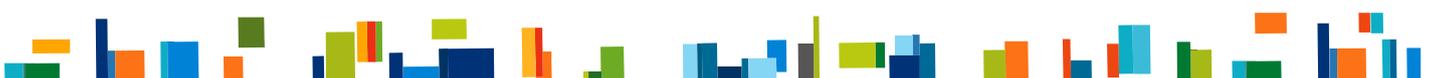
הריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, טורי, עם 2 כניסות, מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות וקומה גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומחסנים, עבור 26 יח"ד סה"כ. הבניין כולל:

- בקומת מרתף (1-): 17 מ"ח, 3 חניות אופנועים, חדר טראפ, חדר חשמל, 5 מחסנים דירתיים, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
- בקומת מרתף (2-): 19 מקומות חנייה, 2 חניות נכים, 2 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות, 2 גרעיני מדרגות ומעלית. סה"כ 36 חניות רכבים + 2 חניות נכים.
- בקומת הקרקע: 2 לובאים קומתיים ושטחי שרות בחזית קדמית לרח' הגולן ובחזית צידית צפון מזרחית, הכוללים חדר אשפה, חדר גז, 2 חדר עגלות ואופניים, 5 דירות מהן 3 דירות גן הפונות אל מרווח צידי ו/או אחורי.
- בקומות: 1 ו-2 יח"ד בכל קומה, מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' הגולן ובחזית אחורית, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
- בקומה 3: 7 יח"ד, מתוכן 2 דירות דופלקס, אשר הגישה אליהם מקומת הגג, מרפסות מקורות ע"י פרגולות מבטון, 2 גרעיני מדרגות ולובי.
- בקומת גג חלקית: 4 דירות גג, מהן 2 דירות דופלקס (דירה מס' 23 ודירה מס' 26) עם גישה מהגג בלבד, מרפסות גג ופרגולה מבטון וקורת אלומיניום, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
- על גג עליון: מערכות סולריות, גנרטור, 2 גרעיני מדרגות ומעלית.
- על המגרש: פיתוח שטח, העתקת עץ, שימור ונטיעת עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, הריסת גדר הפולשת אל שצ"פ, רמפה ירידה למרתף חנייה, ריצוף וגיבון, חנייה עבור 15 זוגות אופניים.

החלקה נמצאת בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014 מתאריך 30/07/2025



לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים, בן 2 קומות, 2 כניסות, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות וקומה גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חנייה ומחסנים, עבור 26 יח"ד סה"כ. על המגרש: פיתוח שטח, עקירות שימור ונטיעת עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, רמפה ירידה למרתף חנייה, ריצוף וגינון, חנייה עבור 15 זוגות אופניים.

### כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה קומת הגג עד לגובה 3.15 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית).
- הבלטת מרפסות ב-1.80 מ' מקו הבניין האחורי 5 מ' (36%)

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

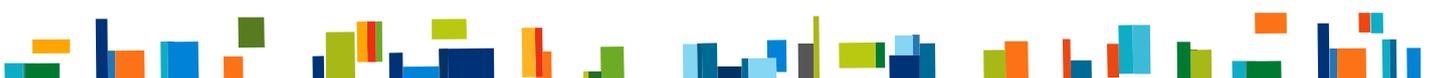
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	לא תבוצע כל עבודה מרחוב ראול ולנברג לרבות גישה למבנה המוצע אלא בתיאום ואישור נת"ע.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	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	הריסת הגדר הפולשת אל שצ"פ ואישור מחלקת פיקוח על כך
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### 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	כפוף להתחייבות בעל היתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירות הזו מפלסיות ועל רישום השטחים המשותפים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	אישור אגף הנכסים
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 51, ברודי חיים 9

6769/86	גוש/חלקה	25-1130	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/06/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0941-051	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שמעוני דקלה  
בילויה (מעוז) 4, תל אביב - יפו 6937004

### מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גן ברודי", בדירת מגורים בקומת קרקע, כניסה א', עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

### החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

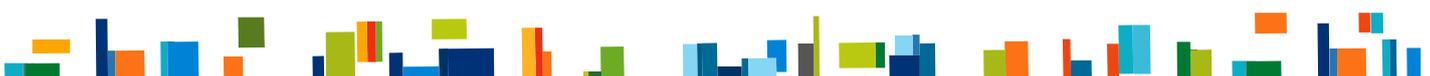
לאשר את הבקשה, ולדחות את ההתנגדויות, להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "גן ברודי" בדירת מגורים בקומת קרקע, כניסה א', עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חידוש רישיון הפעלה למעון יום לפעוטות

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.



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טבנקין יצחק 56

6623/666	גוש/חלקה	24-1194	בקשה מספר
רביבים	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	0807-099	תיק בניין
721.00	שטח	23-00874	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמינדב הדרי  
טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610נילי הדרי  
טבנקין יצחק 56, תל אביב - יפו 6935610

### עורך הבקשה

דבורה הורביץ  
חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346

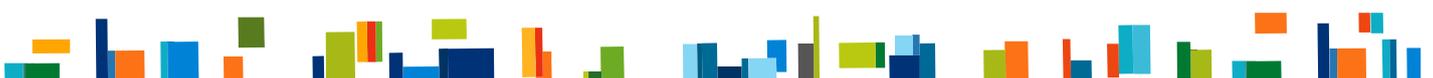
### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה ביחידת דיור (קוטג') הקיצונית (המערבית) בבניין קיים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 3 יחידות דיור בקירות משותפים, הכוללים:  
- בקומת קרקע: הריסת קירות בהיקף הכניסה לחניה שנבנו ללא היתר, הסדרת תריס גלילה בפתח כניסה לחניה; שינויים פנימיים, הכוללים פירוק חדר שירותים שנבנה בתחום חדר הסקה ומחיצות פנים נוספות בתחום הקומה; שינוי יעוד של חדר הסקה לחדר שרות, הריסת גגון קיים (ללא היתר) בחזית הקדמית מעל פתח הכניסה לבניין והקמת פיר עבור מעלית הידראולית חיצונית עם 4 תחנות עצירה (כולל מפלס חדר היציאה לגג) במקומו, שינוי מיקום פתח הכניסה לדירה בעקבות כך;  
- בקומות א' ו-ב': שינויים פנימיים;  
- בקומת הגג: הריסת חלק מחדר יציאה לגג הקיים בהיתר (9 מ"ר מתוך 17.77 מ"ר) ומצללה (הקיימת ללא היתר); הקמת חדר יציאה לגג חדש בשטח של כ-40 מ"ר;  
- בפיתוח שטח: שימור 3 עצים קיימים והעברת עץ אחד; הריסת סככה קיימת (ללא היתר) בתחום המרווח הקדמי; הריסת קיר תמך ומדרגות פיתוח הקיימים בתחום המרווח הצדדי (המערבי), פינוי קרקע ודירוג הקרקע בחלק ממרווח זה עם טרסות תחומות גדר, שינויים בשבילי גישה לבניין, ריצוף החצר במרווח הצדדי (הדרומי) בדק עץ.

החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ביחידת דיור (קוטג') הקיצונית (המערבית) בבניין קיים בן 3 כניסות, 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 3 יחידות דיור (קוטג'ים), שכן:



**כולל ההקלות הבאות:**

1. בנייה ללא נסיגה בחזית הקדמית כתוצאה מהקמת פיר מעלית (בהתאם לבנייה הקיימת על הגג);
2. בנייה בחלקה ללא נסיגה ממעקה הגג ובחלקה בנסיגה של 0.85 מ' בקומת הגג לעומת 1.20 מ' המותרים בחזית הצדדית (הדרומית), הנדרשת לפי הוראות תוכנית ג1;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת הבניה הקיימת ללא היתר המסומנת להריסה (בצבע צהוב), לרבות חדר על הגג ומצללה, לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור מח' פיקוח בניה על כך.
6	קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	הסדרת כניסה נפרדת למעלית בקומת הקרקע או הסדרת יחידות דיור נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר.
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**

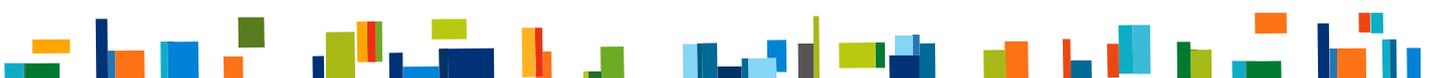
#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול יחידת הדיור.

**הערות**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 14, התבור 42, סמטת רבינוביץ שפ"ר 2

6919/30	גוש/חלקה	25-1215	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/07/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0130-014	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דליה אטיה איפרגן

שדרות רוטשילד 106, תל אביב - יפו 6527106

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של דליה" במבנה לשימור בן קומה אחת עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של דליה" במבנה לשימור בן קומה אחת עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

### תנאים למתן היתר

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

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.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 118

7078/7	גוש/חלקה	24-0181	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-118	תיק בניין
711.00	שטח	23-01740	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גרניט יזמות נדלן בן יהודה 118 תל אביב בע"מ  
שדרות יהודית 8, תל אביב - יפו 6701608

### עורך הבקשה

עמיר פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה באף דרומי, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד, הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חלקית עבור חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- בקומת הקרקע הקיימת: הריסת חלוקה פנימית והרחבת הקומה לצור הקמת חזית מסחרית עבור יחידה למסחר, הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה ע"י הוספת ממ"ד לכל יח"ד, הגדלת חדר מדרגות כללי והוספת מעלית עבור 5 נוסעים;
- בקומות 1-2 הקיימות (בכל קומה): תוספת קירות חיזוק בתוואי הקומה, הריסת דפנות הצד הדרומי להרחבת הקומה, תוספת ממ"דים ותוספת שטח ליחידות הדיור, הריסת כל קירות הפנים וחלוקה מחדש עבור 2 יח"ד קיימות בקומה, שינויים בחזיתות, תוספת מסתורי כביסה ותוספת מרפסת בולטת עבור יח"ד בעורף הבניין והקמת מרפסת בתכסית קווי הבניין והבינוי לדירות החזית.
- בקומה 3 קיימת וחדשה: תוספת קירות חיזוק בתוואי הקומות מתחת, הריסת דפנות הצד הדרומי להרחבת הקומה, תוספת ממ"דים ותוספת שטח ליחידת הדיור הקיימת בקומה והקמת יח"ד חדשה המכילה ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה, שינויים בחזיתות, תוספת מסתורי כביסה ותוספת מרפסת בולטת עבור יח"ד בעורף הבניין;
- בקומות חדשות 4-5: הקמת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה. יח"ד אחת בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת, ו יח"ד שניה בחזית האחורית עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת.
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 6): הקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון;
- על הגג העליון: גג משותף עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו עבור קולטי שמש ומעבים.
- בכל קומות הבניין: הסדרת גרעין מדרגות חדש, הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות, תוספת מסתורי כביסה, קירות חיזוק בתוואי הבניין.



- על המגרש: מתן זיקת הנאה במרווח קדמי עבור חזית מסחרית, שינויים בפיתוח שטח הריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מסתור אשפה, חניית אופניים, גמל מים ומערכות בצמוד לגדר צדדית דרומית, חצר פרטית עבור דירת הגן לחזית עורפית;

**ההחלטה: החלטה מספר: 11**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025**

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה באגף דרומי, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד לרבות הקמת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד חדשות סך הכל וחזית מסחרית בקומת הקרקע לרבות זיקת הנאה במרווח קדמי.

**כולל ההקלה:**

שימוש חורג לצמיתות מהיתר למגורים בקומת קרקע למסחר בהתאם לשימושים המותרים ע"פ התב"ע והנחיות עיצוב

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יחידות דיור (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה

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

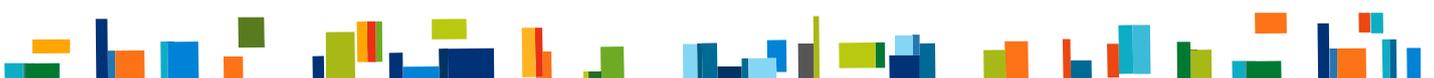
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2308.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



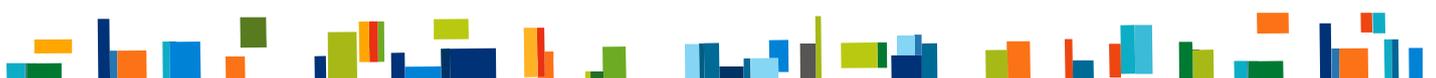
#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	השלמת 20 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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זרובל 16א

6916/92	גוש/חלקה	24-0077	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	16/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0115-016	תיק בניין
367.00	שטח	22-00559	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת יהודה לוי - חלבי בע"מ  
דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203

### עורך הבקשה

רועי יצחק טל  
קדם 57, תל אביב - יפו 6817677

### מהות הבקשה

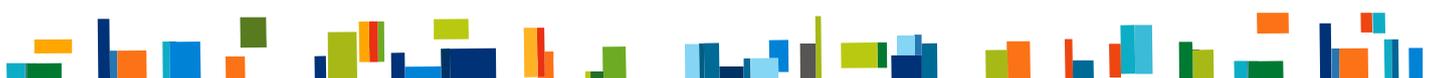
תוספת 1.6 קומות למבנה קיים הרחבת מרפסות ע"י השלמת המרפסות שפונות לכיוון רחוב זרובל, כך שתתקבל מרפסת אחידה השלמת המרפסת האחורית, והרחבתה ל 1.6 מ' (עומק מרפסת) סגירת קומת קרקע מפולשת

### החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

### בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הטעון חיזוק מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית בעל 11 יח"ד, מבוקשים השינויים והתוספות הבאים:
  - בקומת מרתף 1-: חדר מדרגות, מקלט קיים, תוספת של מאגר מים וחדר משאבות בחזית דרומית תת קרקעית ושימוש חורג לטובת משרד
  - בקומת הקרקע: חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, תוספת חדר אשפה בחזית קדמית באזור הקומה המפולשת, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד.
  - בקומה א', ב', ג': חיזוק היקפי בקירות הבניין בעובי של כ-40 ס"מ, הריסת מרפסות קדמיות ואחריות, ושחזור המרפסות בחזית קדמית ואחורית ל-3 יח"ד - בכל קומה.
  - בקומה ד': הריסת בנייה קיימת על הגג והקמת קומה חדשה בקונטור הקומה שמתחת עבור 3 יח"ד חדשות הכוללות חדרים עם שיפורי מיגון, מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחריות.
  - קומת הגג: קומת גג חלקית חדשה הכוללת יח"ד אחת עם חדר שיפור מיגון, פרגולות ומרפסת גג קדמית ואחורית.
  - קומת גג עליון: מדרגות גישה לגג עליון, מתקנים סולאריים, דודי אגירה.בכל הקומות: תוספת מעלית עם קומת עצירה בכל קומה, הריסת גרם מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש.



פיתוח שטח: גיבון היקפי, נישת חשמל ופילרים, גמל מים, נישת גז, חניית אופניים.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל 15 יח"ד (11 קיימות + 4 חדשות) ומשרד בקומת המרתף

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למשרד
  - בניית פרגולה מבטון על קומת הגג
  - בניית קומת הגג ללא נסיגות מחזיתות הצד
  - הבלטת גזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
  - הבלטת גזזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- ב. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים: 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:  
- הבלטת מרפסות אחוריות מעבר ל-1.6 מ' ועד 2.00 מ' בהתאם לתקנות

ג. לדחות את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

- חיזוק קירות הבניין יבוצע באופן אשר ישמור על עמידותו של הבניין ע"פ הקונסטרוקטור החתום.
- אישור הבקשה הנוכחית בזרובל 16א, לא תפגע בזכויות הבנייה העתידיה המותרות ע"פ תב"ע בבניין ברחוב עזרא הסופר 15א.
- בקשה להקלה להבלטת מרפסות מקובלת וניתנת לאישור ושיקול דעתה של הוועדה. לאחר בדיקה גרפית, נראה כי יהיה כ-5.50 מטר מרחק בין המרפסת בבקשה הנ"ל למרפסת העתידיה של המתנגדים. נראה כי זהו מרחק סביר בין מרפסות שכנות.
- מעלית נדרשת בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, כדי שהדיירים יוכלו להגיע לביתם באמצעותה. מבחינה תכנונית, מיקום המעלית בהתאם למותר.

ד. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.37 מקומות חנייה החסרים, ע"י תשלום קרן חנייה.

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,608.00 ₪.



**תנאים להתחלת עבודות**

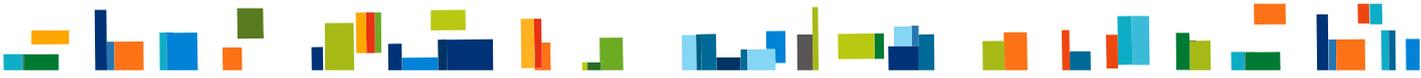
#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	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.



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוקי בן יגלי 2

6911/132	גוש/חלקה	24-1166	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0086-002	תיק בניין
408.00	שטח	23-00374	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

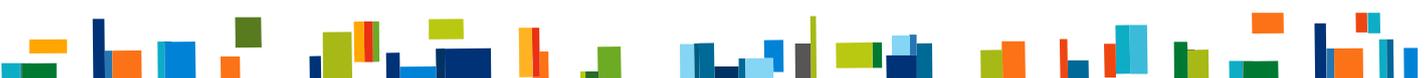
מן בוקי בע"מ  
אלוני ניסים 7, תל אביב - יפו 6291921

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

### מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, מכח תכנית 2363 ו-2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
- בכלל הקומות: קירות הקשחה היקפיים, תוספת מעלית עם עצירות בכלל הקומות בחזית הצד הצפונית.
  - במרתף: במרתף הקיים: שימוש חורג מחדר הסקה בהיתר ושינויי פנים לפיצול ל-2 מחסנים דירתיים. (סה"כ 3 מחסנים דירתיים במרתף) ובנוסף, הרחבת קומת המרתף הקיימת ותוספת מפלס קומת מרתף 2- עבור מתקן חנייה.
  - בקומת הקרקע: סגירת קומת עמודים חלקית לטובת הסדרת חדר אשפה, סגירת קומת עמודים מפולשת באופן חלקי לתוספת פירים טכניים, מעלית רכב בתחום הרצועה המפולשת,
  - בקומות הקיימות (א', ב'): סגירת מרפסות בחזית הדרומית סגירה קלה, הוספת מסתורי כביסה בחזית הצד הצפונית עבור 2 מיחידות הדיור בקומה ותליית כביסה במסגרת שטח המרפסת ליחידת הדיור עם חזית קדמית לכד
  - תוספת קומה ג' וקומה ד' חדשות: הקמת 2 קומות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה. בקומה ד' מקורות המרפסות בפרגולה בניה
  - קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בניה. מדרגות עלייה פנימיות לגג פרטי.
  - בגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות עליה פנימיות בשטח דירה ו-10 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
  - בחצר: נישא לגמל מים, סלוני גז ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישא לפילר חשמל, בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גינון משתף, חצרות פרטיות, גדרות בגבול המגרש וגדרות הפרדה פנימיות. שטח חצר צמודה ליח"ד מס' 2 בקומת הקרקע. גגון וקיר להריסה במרווח הצד המזרחי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חלקיות עבור 13 יח"ד (8 קיימות + 5 חדשות).



**החלטה: החלטה מספר: 13**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025**

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 8 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו- 2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.  
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חלקיות עבור 13 יח"ד (8 קיימות + 5 חדשות).

**כולל ההקלות הבאות:**

- שימוש חורג מהיתר מחדר הסקה למחסן בקומת המרתף
- הקלה לביטול נסיגה בחזית קדמית וצדדית בקומת הגג
- ברכה על הגג

**כולל תמריצי תמ"א 38:**

- תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמא 38 מעל 3 קומות קיימות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית
- תוספת 5 יח"ד מכח תמא 38 ל-8 דירות הקיימות
- תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי עומדת בהוראות התוכניות החלות וההקלות המבוקשות הינן בחלקת יידוע בלבד מכח תמ"א 38 ובחלקת ניתנות לאישור בהתאם לתקנות הנכון והבניה והתכנון העתידי באזור. הבנייה המבוקשת הינה חלק מהתפתחות עירונית רצויה. הברכה המבוקשת אינה מהווה מטרד החורג מהקיים ברחוב העירוני. המעלית מוצעת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. הפרסום התבצע ליידוע בלבד.

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

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה



#	תנאי
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,992.20 ₪.
8	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.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	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 "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	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.
6	הריסה בפועל של כל החורג



#	תנאי
7	אישור רשות הכבאות

**הערות**

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

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

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 20

7229/14	גוש/חלקה	24-1317	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0116-020	תיק בניין
565.00	שטח	23-02123	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ק.ד.ש דוידסון החזקות בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

יאיר זיק  
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר בנייה מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 עבור הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד, אשר טרם החלו בבנייתו, הבניינים הקיימים טרם נהרסו, כמפורט: בקומת הקרקע: שינויים בתוואי עמוד ברצועה המפולשת בקומה 5: שינויי פנים וחלוקה מחדש של 2 יחידות הדיור בקומה, כולל תוספת ממ"ד. תוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית והשלמת תוואי הקומה לתוואי קומה טיפוסית. בקומה 6: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לפיצול יחידת הדיור בקומה בהיתר ל-2 יח"ד כולל תוספת ממ"ד ותוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית. בקומה 7: תוספת שטח והשלמת תוואי קומת הגג החלקית בהיתר לתוואי קומה מלאה חדשה, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית קדמית ובחזית אחורית. תוספת קומה 8, קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.

סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 18 יח"ד.

### החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מספר 24-0569 מתאריך 09/07/24 עבור הריסת 2 בניינים הקיימים על המגרש בני קומה אחת ושלוש, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 15 יח"ד, אשר טרם החלו בבנייתו, הבניינים הקיימים טרם נהרסו, כמפורט: 1. בקומת הקרקע: שינויים בתוואי עמוד ברצועה המפולשת



2. בקומה 5: שינויי פנים וחלוקה מחדש לתופסת יחידת דיור ל-2 יחידות הדיור בקומה, כולל תוספת ממ"ד. תוספת שטח לידת הדיור בחזית הקדמית והשמלת תוואי הקומה לתוואי קומה טיפוסית.
  3. בקומה 6: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לפיצול יחידת הדיור בקומה בהיתר ל-2 יח"ד כולל תוספת ממ"ד ותוספת שטח ליחידת הדיור בחזית הקדמית.
  4. בקומה 7: תוספת שטח והשמלת תוואי קומת הגג החלקית בהיתר לתוואי קומה מלאה חדשה, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית קדמית ובחזית אחורית.
  5. תוספת קומה 8, קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 18 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תוכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וכולל קומת גג חלקית
  - תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל
  - תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.
  3. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם לכל ההוראות החלות. ההקלות שפורסמו אינן הקלות אלא ייעוד לציבור מכח תמ"א 38 שהבקשה עומדת בהתאם להוראותיה.

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

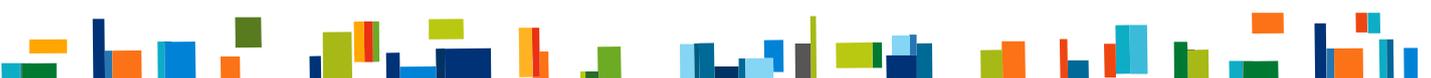
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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



### תנאים לתעודת גמר

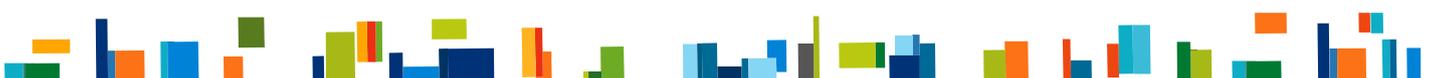
#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

### 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
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מלצ'ט 55

6904/137	גוש/חלקה	24-0670	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-055	תיק בניין
414.00	שטח	22-01125	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ  
הירקון 5, בני ברק 5120125

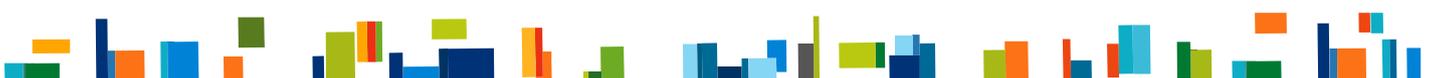
### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

- חיצוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:
1. במרתף הקיים: שינויים פנימיים להסדרת מקלט, תוספת שטח עבור חדר משאבות מאגר מים ופיר מעלית.
  2. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בחזית הצד הדרומי, סגירה אחידה של המרפסות בחזית האחורית.
  3. קומת קרקע קיימת: תוספת שטח לסגירת קומת עמודים מפולשת עבור לובי כניסה ושטח ליחידת הדיור הקיימת בהיתר בחזית קדמית. סגירת רצועה מפולשת עבור הסדרת חדר אשפה ונישה לבלוני גז.
  4. קומות א', ב' ו-ג' הקיימות: שינויים פנימיים, תוספת מסתור כביסה ומערכות בחזית הצד הצפונית ליחידת הדיור בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת 2 מסתורי כביסה ומערכות (1 בחזית הצד הצפונית ו-1 בחזית הצד הדרומית) ותוספת מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
  5. קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ומערכות לכל יח"ד. ליחידת הדיור הקדמית מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה, ליחידת הדיור בחזית האחורית 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה.
  6. קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון ו-2 מסתורי כביסה ומערכות, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
  7. קומת הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בחזית הדמית עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה, 9 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  8. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).



החלטה: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לשיבת הוועדה הקרובה.

החלטה התקבלה פה אחד.



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שניאור זלמן 21, טשרניחובסקי 33

6911/93	גוש/חלקה	24-0394	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0363-021	תיק בניין
387.00	שטח	23-00279	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרלין - סטלה זלמן שניאור 21 בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

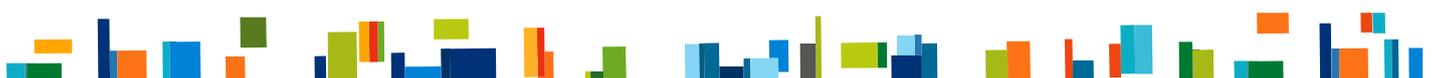
### עורך הבקשה

איתי נבון  
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

### מהות הבקשה

שינויים תוספות וחזיקים מכח תמ"א 38 במגבלות תכנית לב העיר בבניין בן 4 קומות מעל קומות מרתף, הכוללים:

- בכל הקומות:** הוספת קירות חיזוק, שינויים בגרם המדרגות ותוספת מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
  - בקומת המרתף:** תוספת ממ"ד כשטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה המבוקשת בקומת הקרקע בשימוש חורג מהיתר, הריסה ובניה חדשה להסדרת מדרגות הכניסה למשרד הקיימות בהיתר ממרווח הצד להתאמה לתקנות הנגישות ושימוש חורג מחדר הסקה למשרד לצמיתות
  - בקומת הקרקע:** שימוש חורג מהיתר מחנות למפלס העליון בדירת דופלקס עם שטח נלווה במרתף (ממ"ד)
  - בקומות הקיימות א-ג:** הסדרת סגירת מרפסות בחזית לרח' שניאור זלמן, סגירת מרפסות בחזית לרחוב טרומפלדור וסגירת מרפסות בחזית הצד הצפון מערבית. תוספת 2 מסתורי כביסה בחזית הצד הצפון מזרחית. בקומה א' מבוקשת הריסת מרפסת בחזית הצד הצפון מערבית.
  - קומה ד' חדשה:** קומה בקונטור הקומה שמתחת עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות. המרפסות המוצעות פתוחות ובקונטור המרפסות הקיימות בקומות מתחת.
  - קומה ה' חלקית חדשה:** מכילה יח"ד אחת עם ממ"ד וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה הפונה לשתי החזיתות.
  - על הגג העליון:** שטח גג משותף פתוח עבור מערכות ושטח המוצמד לדירה מתחת (מס' 12) עם בריכה פרטית
  - בחצר:** גינון ונטיעות, גדרות בקווי המגרש, נישות לאשפה ולגז
- סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 11 יח"ד (7 קיימות + 4 חדשות) ומשרד



**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025**

לתקן את סעיף מס' 1 להחלטה מיום 29/01/2025 ותחת האמור "הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף, קרקע וקומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף" ירשם "שימוש חורג להסבת חדר הסקה במרתף למשרד עצמאי בקומת המרתף

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

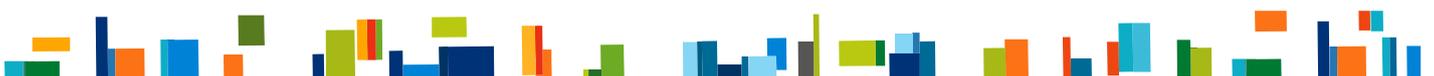
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

**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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 מ.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

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



#	תנאי
	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
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול .
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

**הערות**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

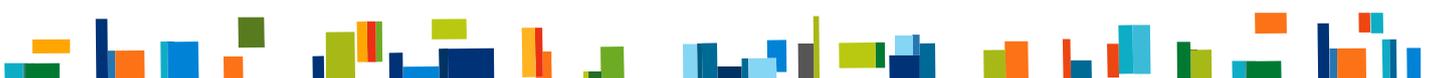
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------

1. לאשר את הבקשה לתוספת קומות וחיזוק בניין לפי תמ"א 38 . בניית קומה מלאה מעל הבניין הקיים, הוספת קומה בנסיגה על הגג וכן הוספת מעלית אל גרעין הבניין. הסבת משרד בן שלוש קומות (מרתף-קומה ראשונה) למשרד עצמאי בקומת המרתף, ולשימוש חורג לדירה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ללא שינוי בשטח.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ חדר הסקה לשימוש של משרד עצמאי לתקופה של לצמיתות



- שימוש חורג מהיתר מ חנות לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות
- פרגולה מבטון
- מיקום בריכה בקומת הגג העליון
- ביטול נסיגה בגג לקו בניין צדי 0
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הקלה מקו בניין קדמי ממרחק 4 מ' עד 2.4 מ' לטובת קיר חיזוק המבנה
- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צפון
- ניוד זכויות להשלמת נפח הקומה בקומת הגג מתמ"א 38.

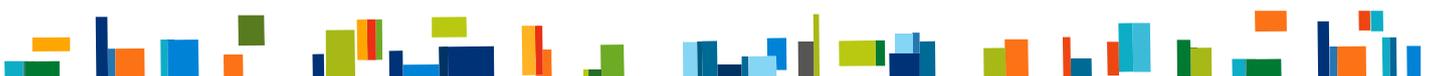
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוונת תמ"א 38

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

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

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,357 מ <sup>2</sup> .
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם



#	תנאי
	אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

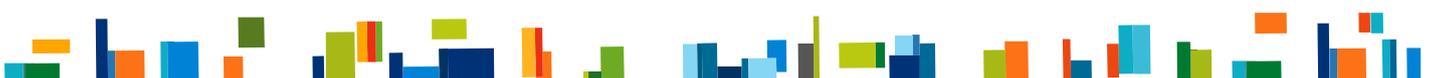
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	הריסה בפועל של כל החורג
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרימון 7

6110/143	גוש/חלקה	25-0764	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	10/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0753-007	תיק בניין
261.00	שטח	23-02173	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עדי עיני ישר  
פקיעין 14, תל אביב - יפו 6228623 אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### עורך הבקשה

אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### מהות הבקשה

הריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד, הכולל:

בקומת המרתף: חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, חדר מכונות בריכה, מיכל איזון ובור בריכה. גישה בגרם המדרגות של הבניין, אוורור באמצעות חצרות אנגליות בחזית קדמית ואחורית.  
ב-2 קומות הבניין: יחידת דיור אחת עם גרם מדרגות פנימיות לכל קומות הבניין. ממ"ד בקומת הקרקע, מרפסת גג בקומה השנייה.  
בעליית הגג: מפלס עליון לדירה עם מרפסת גג בחזית האחורית.  
בחצר: משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חנייה במרווח הקדמי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי עבור רכב 1 מקורה בפרגולה קלה, נישות לבלוני גז ואשפה בגדר הקדמית, פילר רשת ומונה חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פרגולה לכיוון חצר אחורית ובריכת שחייה במרווח האחורי.

### החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים בן 2 קומות אשר בנוי בקירות משותפים מלאים עם הקוטג' הצמוד מכיוון מערב (הרימון 5) ומכיוון מזרח (הרימון 9). ובמקומו הקמת קוטג' חדש בקירות משותפים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד,

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חנייה מכוח תוכנית 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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,478.90 ₪.
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 מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לאיכלוס**

#	תנאי
---	------

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם



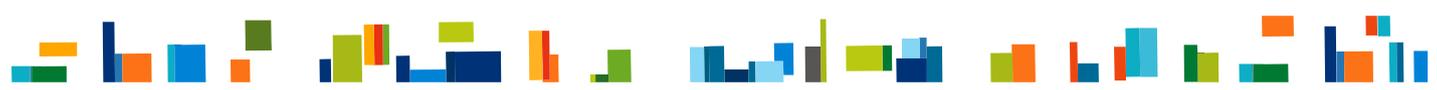
#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו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

**הערות**

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

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

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 42

6937/36	גוש/חלקה	25-1080	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/06/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0011-042	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דרהי אנגלינה  
יהודה הלוי 8, תל אביב - יפו 6513512

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "ציפורה בלרינה בע"מ", בקומת קרקע ובקומה הראשונה, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 2151 לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "ציפורה בלרינה בע"מ", בקומת קרקע ובקומה הראשונה עבור 36 פעוטות על פי סעיף 2151 תנאים למתן היתר

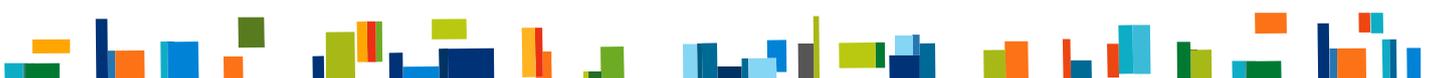
תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	1

### תנאים בהיתר

תנאי	#
בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.	1
הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.	2
לפחות רבע משטח החצר יהיה מוצל.	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 74, נחמני 28

7455/4	גוש/חלקה	24-1401	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0011-074	תיק בניין
542.00	שטח	21-02593	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ויקטור מלץ  
בר כוכבא 36, תל אביב - יפו 6342723

### עורך הבקשה

שני לביא טישלר  
שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו 6761830

### מהות הבקשה

אישור לשימוש חורג מהיתר ממחסן למסחר (חדר כושר) לצמיתות,  
בשטח כ-111מ"ר.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 62א

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

אילן פיבקו  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

### מהות הבקשה

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

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

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

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

קומת קרקע:

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

קומות 1-2:

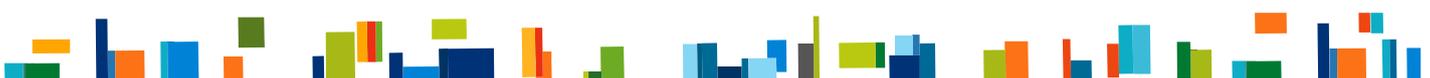
6 יח"ד בכל קומה (12 יח"ד סה"כ) המכילות ממ"ד כל אחת, מרפסות לדירות הפונות לחזית הדרומית, לובי קומתי, חדר מדרגות.

קומות 3-5:

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

קומת הגג החלקית:

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



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

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

קומת קרקע:

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

קומות 1-2 :

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

קומות 3-5 :

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

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

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

**5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.**

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

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

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

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 919.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)



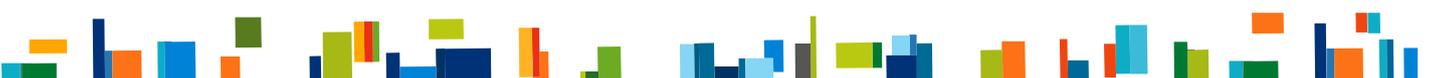
#	תנאי
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 ט.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

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: 29  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

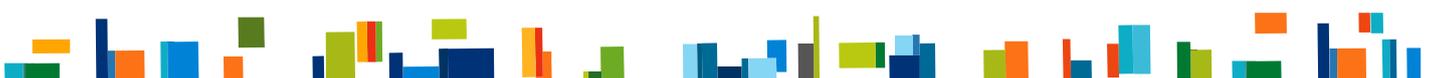
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

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

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

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

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



**תנאים למתן היתר**

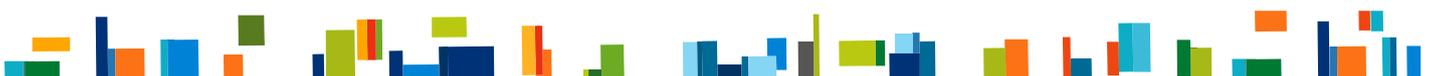
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	אישור המשרד להגנת הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות
8	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 ט"מ.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הפקדת ערבות שיקולית לשחרור העוגנים .
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



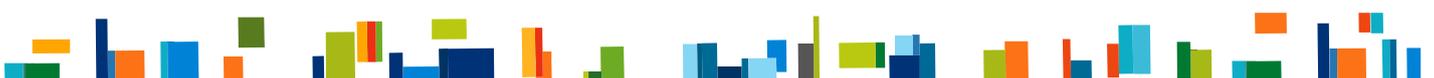
#	תנאי
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 33 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפתח 8

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

אילן פיבקו  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

### מהות הבקשה

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

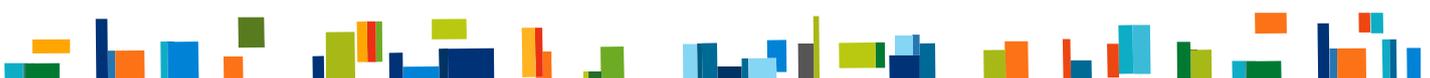
ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה הכוללים חניות לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.

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

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

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

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



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

5.הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

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

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

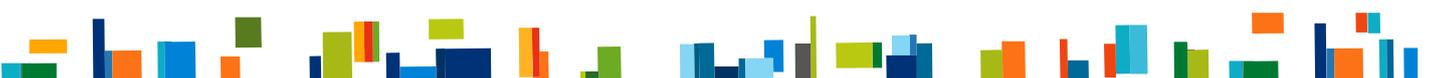
**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025**

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 07/05/2025 להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת תנאים התואמים מכון בקרה במקום תנאים של בקרת התכן.

2. והקמת שני בנייני מגורים חדשים: בניין A מזרחי ובניין B מערבי בני 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 54 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף בזיקת הנאה למעבר עם החלקה הגובלת בצד הצפוני מס' 918, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות וזיקת הנאה לרחוב יפתח למעבר ושהיית הציבור, מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה.

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

#	תנאי
1	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה סמוכה 918.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גוון עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286 מ <sup>2</sup> .
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס - 2023-3625
5	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
11	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.



**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
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	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 30**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025**

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

3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 918-919 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מוגנים במרווחים צדדיים בין יפתח ולה גארדיה.



לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה.  
נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור רשות הכבאות
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	יש לנטוע במגרש 34 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-29.11.22 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34286.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	יש להציג תיאום הנדסי מאושר תיאום מס -3625-2023
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר



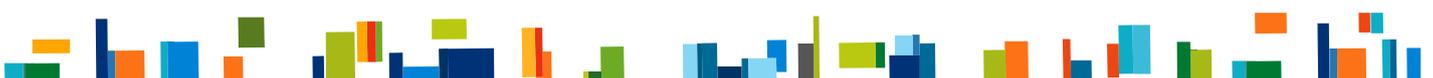
#	תנאי
	בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים .
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 918-919 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 34 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המסגר 56

7107/336	גוש/חלקה	25-0024	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0475-056	תיק בניין
568.00	שטח	23-02293	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבי רביע  
אמיר 16, רמת גן 5233616

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### מהות הבקשה

שינויים ושימוש חורג לצמיתות מהיתר מס' 165-4 משנת 1982 בבניין תעשייה ומלאכה בן 5 קומות מעל קומת מרתף, ממחסן במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי משרד לאדריכל/רואה חשבון/וטכנאי מחשבים בשטח 144 מ"ר.

### החלטה: החלטה מספר: 22

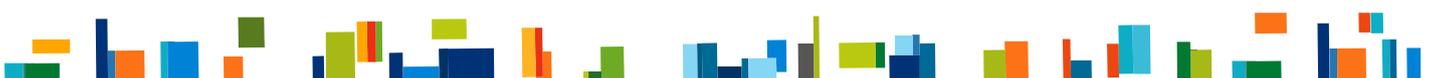
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר ללא תוספת שטח: קומת מרתף מתעשייה למשרד למקצוע חופשי וביתר הקומות ללא שינוי, בנוסף מבוקשים שינויים פנימיים. לאשר הקלה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר לפי התכניות המותרות לתב"ע 1043.א.

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

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך ההגנה 75

6978/3	גוש/חלקה	24-0797	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	05/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0460-075	תיק בניין
302.79	שטח	21-02076	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מובר יעוץ והשקעות בע"מ  
דרך ההגנה 75, תל אביב - יפו 6770166

### עורך הבקשה

איתי פידל  
יעקב רוזן 8, רמת גן 5246212

### מהות הבקשה

- הריסת בניין הקיים בן שתי קומות עם חזית מסחרית ויח"ד בקומה ב' הבנוי בחצי המזרחי של המגרש בצמוד לבניין מערבי, הבניין בנוי בקירות משותפים עם הבניין שבחלקה הצמודה ממזרח שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל חזית מסחרית עבור 6 יח"ד מעל קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי / א3.
- קומת המרתף: מתוכנן באופן חלקי עד גבולות המגרש, שטח מוצמד למסחר עם גישה מהלובי המשותף, מחסן, שטח מוצמד לדירה שמעל המחוברים בגרם מדרגות פנימי לדירה וחצר אנגלית.
- קומת הקרקע: 1 יח"ד עם חיבור פנימי לקומת המרתף, מסחר לחזית, חדר אשפה, חדר אופניים.
- קומות 1-4: 4 יח"ד לכל יחידה דיור מתוכננת מרפסת וממ"ד
- קומה 5: 1 יח"ד ומפלס תחתון של דירת דופלקס עם חיבור פנימי לקומת הגג החלקית.
- קומת הגג החלקית: יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.
- קומת הגג הטכני.

### החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

- לאשר הריסת בניין הקיים בן שתי קומות עם חזית מסחרית ויח"ד בקומה ב' הבנוי בחצי המזרחי של המגרש בצמוד לבניין מערבי, הבניין בנוי בקירות משותפים עם הבניין שבחלקה הצמודה ממזרח שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמה של בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 6 יח"ד מעל קומת מרתף במסגרת תמ"א 38 שינוי / א3.
- לאשר את ההקלות הבאות:  
- קומה בהקלה - באישור צוות תכנון מזרח.



- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר,  
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח  
תכנית ח'

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

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

#### תנאים בהיתר

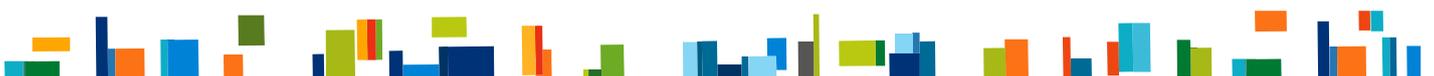
#	תנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו
7	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.
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה



#	תנאי
	לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב 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

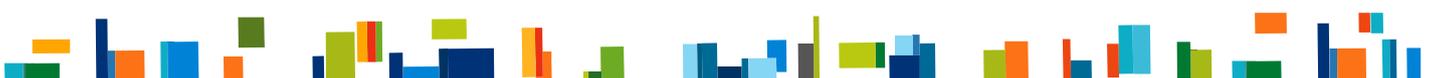
1. הריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש תיכנוני אחד לפי תב"ע 618:
2. ערבי נחל 8 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף וערבי (8 יח"ד) נחל 10 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (14 יח"ד), שחזיקים נדרש בפני רעידת אדמה.
3. הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.

  - 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: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחזיקים נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף מהסיבות הבאות: המבוקש קיבל חוות דעת שלילית במכון רישוי.

לדחות את התנגדויות שהוגשו מהסיבות הבאות:





1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.  
ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

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

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 28

6136/239	גוש/חלקה	24-1615	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	17/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
191.00	שטח	24-00507	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זיו מרמלשטיין  
פרוג 3, תל אביב - יפו 6341703

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת. בקומת הקרקע יח"ד עם מדרגות פנימיות לקומה שמעל. בקומה השנייה יח"ד עם מדרגות פנימיות לחדר היציאה לגג. על הגג שטח משותף: גג טכני.

### החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

- לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

### תנאים למתן היתר

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



### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים מ 1.7.25 של נינה אלומות עמיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	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	הצגת דוח אגרונום המאשר ביצוע מיגון של עץ מס' 10-2 לשביעות רצונו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לאיכלוס

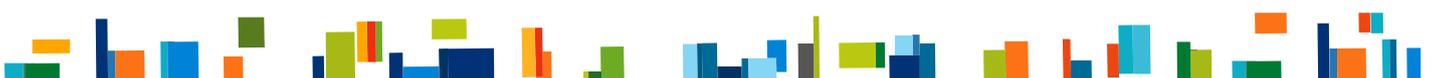
#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 81, רצון 7

6135/69	גוש/חלקה	24-1446	בקשה מספר
התקוה	שכונה	09/10/2024	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	4031-081	תיק בניין
83.00	שטח	23-01735	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צדוק דויד  
רצון 7, תל אביב - יפו 6712843

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### מהות הבקשה

- הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור יח"ד, מעל מרתף.
- בחזית הקדמית: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה.

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

- לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל מרתף משותף. עבור יח"ד אחת.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:  
- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים  
ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 16 המגרשים המשניים ומתוכם הוצא היתר בנייה  
אחד בלבד.  
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- לדחות את ההתנגדות שכן כתנאי להתחלת עבודות בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה ביד'  
מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב  
לקדמותו.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 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 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	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.
2	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ישנם תשתיות תת"ק מאור בתחום המגרש. לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון - nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
2	בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

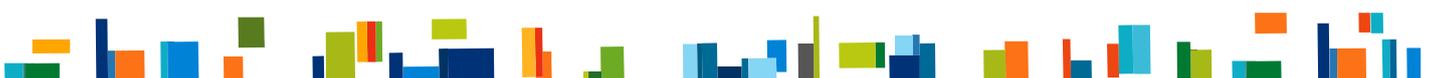
#	תנאי

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

הרבי מבכרך 1, 3361 1, 3361 3, 3361 5, 3361 7, המחוגה 15, אברבנאל 12,  
אברבנאל 14, אברבנאל 16, אברבנאל 18, אברבנאל 20, אברבנאל 22, אברבנאל  
24, אברבנאל 26, אברבנאל 28, אברבנאל 30, אברבנאל 32, אברבנאל 34,  
אברבנאל 36, אברבנאל 38, אברבנאל 40, אברבנאל 42, אברבנאל 44, אברבנאל  
46, אברבנאל 48, אברבנאל 50, אברבנאל 52

7083/32	גוש/חלקה	24-0775	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	29/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3361-003	תיק בניין
2,304.00	שטח	23-00266	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אדם שוסטר בחרש והאומן  
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

הריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים על חלקה אחת לפי תב"ע 2902 מצורפת התייחסות מחלקה  
משפטית של עיריית תל אביב לנושא תכנית איחוד וחלוקה, בתקיית צרופות נוספות. הקלה במספר יחידות דיור  
הקלה בתכסית

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

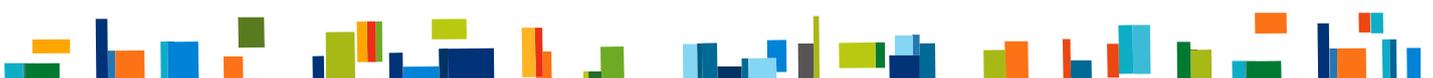
א. לאשר את הבקשה להריסת המבנים במגרש והקמת 2 בניינים בני 10 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 4  
קומות מרתף לטובת 130 יח"ד (60 יח"ד בבניין הצפוני ו70 יח"ד בבניין הדרומי) ומסחר ושטח ציבורי על פני  
כל הקומה השנייה בבניין הצפוני.

ב. לאשר את ההקלות הבאות:

1. תוספת 18 יח"ד מעבר ל-104 יח"ד המותרות בתוכנית בהתאם למאושר בהיתרים אחרים במתחם  
במסגרת 20% (שבס).

2. ניווד של 712 מ"ר של שטחי השירות ממרתף חלקי לקומות העליונה לצורך השלמת נפחי הבנייה באופן  
מיטבי במסגרת מספר הקומות וקווי הבנייה המותרים.

3. קביעת מפלס כניסה גבוה ממפלס הרצפה בקומת המסחר בהתאם למאושר בתוכנית העיצוב.



4. לאשר הקלה באופן חלקי לאי שמירת עומק שתילה רק באזור הרמפה ומאגר המים בהתאם לאישור אדריכל העיר.
5. חיפוי הקומות התחתונות בטיח לעומת אבן טבעית וזאת בהתאמה לפרויקטים אחרים במתחם ובאישור אדריכל העיר.
6. הקלה מהוראות סעיף 14א לתוכנית 2902, כך שתנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר (או לחילופין אישור תוכנית איחוד וחלוקה)
7. סידור 3 יח"ד בקומה השנייה בבניין הדרומי בשל סידור נכון של כלל יח"ד כולל יח"ד שניתנו בהקלה ועמידה בגודל יח"ד הממוצע הנדרש.

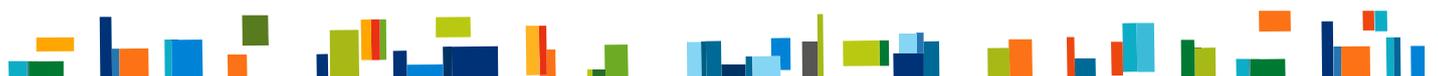
ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.15 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71 הרצל פינת שלמה, מס' 72 תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנט בר יוחאי), מס' 78 ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

ד. לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות התנגדויות שכן:

1. המבוקש מאושר ע"י צוות התכנון לתוספת הצפיפות המבוקשת ובהתאמה להיקף יח"ד שאושרו בהקלה בבניינים הסמוכים.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר או לחילופין אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14 א לתוכנית 2902.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה
5	רישום תצ"ר לפי מפת המדידה שאושרה או לחילופין אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות סעיף 14א' לתוכנית 2902 והגשת מפת מדידה מעודכנת.
6	הבטחת רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין כמפורט בסעיף 15 לתוכנית 2902.
7	הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית ע"ש עיריית ת"א כמפורט בסעיף 15 בהוראות תכנית 2902.
8	הבטחת הריסת כל המבנים בתחום המגרש המסומנים להריסה בתשריט של תב"ע 2902 וגריסה/מחזור/פינוי הפסולת ע"י הבעלים בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
9	אישור היחידה הסביבתית ת"א יפו לתכנון מפורט של פתרונות אזורר למסעדות, מזנונים וכדומה.
10	בהתאם להוראות סעיף 19.11 בתב"ע 2902 אישור דו"ח מפורט הכולל את שיטות הטיפול והפינוי של האסבסט ויעד סילוקו ע"י היחידה הסביבתית ת"א יפו.
11	אישור אדריכל העיר לעניין תכנית הפיתוח והוספת נטיעות כנדרש וכן לעניין התאמת מפלסים והחיבור עם השצ"פ המערבי.
12	אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח
13	אישור חברת חלמיש לנושא הפיתוח וחיבור התשתיות.
14	תכנית תנועתית מאושרת וחתומה ע"י אגף התנועה וע"י מח' דרכים.
15	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לחוזה ההקמה. (2) חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח, לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין



#	תנאי
	המבטיחה את תחזוקת השטחים בזיקות הנאה.
16	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע, להקמת המבנה הציבורי. (3) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. (4) יש להקים שילוט ביחס להקמת המבנה הציבורי בפרויקט - את הנוסח לפרסום יש לקבל מיחידת הרישוי מאגף הנכסים. יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאישור אכלוס המבנים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם (כולל השצ"פ במתחם).
2	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (3) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (4) ביצוע פיתוח של השטחים בזיקות הנאה בהתאם להסכם תחזוקה עם אגף להכנסות מבניה ופיתוח. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור, מימוש כל ההבטחות והתנאים כמפורט בסעיף 18 שבתקנון ופיתוח השפ"פ בתחום כל מגרש והשצ"פ הצמוד לו על פי הוראות תוכנית זו.
4	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
5	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
6	כל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי ומסירתו לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
7	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין.
8	ביצוע פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה



#	תנאי
	ופיתוח.
9	פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בשלמותם.
10	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
11	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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1  
 צוות התנגדויות מספר 30-25-0005 מתאריך 08/07/2025

לאחר ששמענו את הצדדים, צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקשת 31, המשלטים 1

6984/47	גוש/חלקה	25-0537	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3595-031	תיק בניין
531.00	שטח	24-01589	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רן דוד דהאן  
הקשת 31, תל אביב - יפו 6676132

### עורך הבקשה

יוסף פינחסוב  
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה עבור יחידת דיור המזרחית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומה א': הרחבת יחידת דיור מזרחית לרבות הקמת ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג בקומה מעל;
  - על הגג: הקמת חדר יציאה לגג עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על המגרש: הריסת חריגות בנייה לרבות מחסן, סככה וגדרות, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש, סידור נישות לאשפה, בלוני גז, וכיבוי אש, קירות יורדים עבור הרחבת הדירה שמעל;

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה עבור יחידת דיור המזרחית בקומה ראשונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה שלא ברצף.

2. בנייה בשונה מהטיפוס.

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



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

**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.



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אסירי ציון 14, עמיקם 2

6984/103	גוש/חלקה	24-0967	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3620-014	תיק בניין
561.00	שטח	23-02012	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסתי חיימוב  
אסירי ציון 14, תל אביב - יפו 6687836 אלון הרטל  
אסירי ציון 14, תל אביב - יפו 6687836

### עורך הבקשה

יעל בן יהודה  
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

### מהות הבקשה

שינויים והרחבה עבור יחידת דיור צפונית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- **בקומה א':** הריסה ובנייה מחדש של מעטפת הדירה ובנייתה בצורה מורחבת הכוללת שיפור מיגון, 2 חדרים, חדרי שירות סלון ומטבח ומרפסת גג לא מקורה;  
**על המגרש:** הקמת נישה לאשפה וגז, סידור שבילים, עקירות ונטיעות, וסידור שער כניסה למגרש, קירות יורדים לחדר שיפור מיגון בדירה שמעל, הריסה ובנייה מחדש של גרם המדרגות חיצוני לגישה לקומה א';

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה עבור יחידת דיור אחת, הצפונית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;

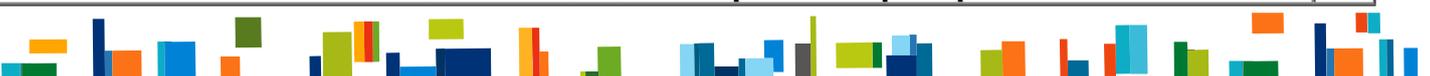
### כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה שלא ברצף לצורך הקמת ממ"ד.
2. סטייה מטיפוס הבנייה.

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

### תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)	2



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

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
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.	1

#### תנאים להתחלת עבודות

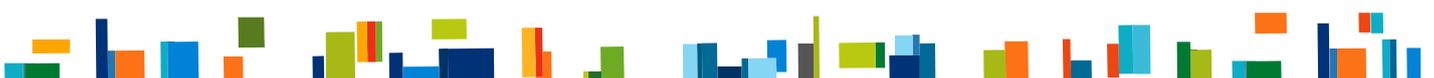
תנאי	#
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	1
הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.	1
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	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.



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 98, ארליך 43

7024/120	גוש/חלקה	24-1577	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	11/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-098	תיק בניין
304.00	שטח	24-00491	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ  
שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518

### עורך הבקשה

אורי שלום  
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר המכילה יציע, עבור 18 יחידות דיור ו-4 יחידות למסחר המכיל:

- בקומת הקרקע וקומת יציע: 4 יחידות למסחר המלווה את רחוב שדרות ירושלים ממזרח ואת רחוב ארליך מדרום כל יחידה מכילה מדרגות פנימיות לחיבור לקומת יציע המכילה שירותים ומטבחון, חדר אשפה, ממ"מ, חדר מכונות, מאגר מים, חדר אופניים משותף לובי למגורים וגרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה;
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות;
- בקומה 1: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 3 יח"ד בקומה כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומות 2-3: 2 יחידות דיור בקומה (4 יחידות דיור סך הכל) כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומות 4-6: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 3 יח"ד בקומה (9 יחידות דיור סך הכל) כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, שבילים, וגדרות;

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025



1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר, עבור 18 יחידות דיור ו 4 יחידות למסחר.  
כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בגג בתכסית של 65% במקום 50% המותרים ע"פ תוכנית.

2. הקמת קומת קרקע בתכסית של 81.25% במקום 70% המותרים.

3. הקלה בחישוב תקן החנייה לאור מיקום המגרש בשדרות ירושלים במצוד לרק"ל.

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה לא דנה בנושאים קנייניים, לנושא הקלות מבוקשות מדובר בהקלות אשר אינן פוגעות במתנגד ואושרו בשכונה הקלות זהות התורמות לשיפור התכנון, כמו כן הבניין ממוקם על שדרות ירושלים בצמוד לרכבת קלה ותחבורה ציבורית, עם חזית מסחרית ואין סיבה לא לאשר פתור מחנייה במגרש.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

תנאים בהיתר

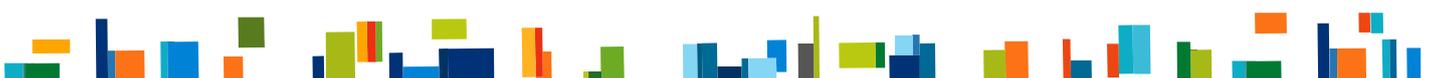
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות הבעש"ט 23, שדרות חב"ד 43

7047/210	גוש/חלקה	24-1337	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3251-023	תיק בניין
1,886.00	שטח	22-00262	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

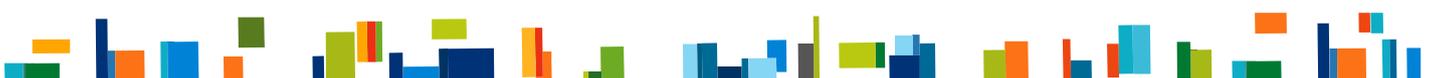
### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 24 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים למגורים כל אחד בן 7 קומות וקומת גג חלקית, סך הכל 56 יחידות דיור במגרש, מעל 2 קומות מרתף משותף המכילים:

- בקומת מרתף (-2): 23 מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים, 35 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות.
- בקומת מרתף (-1): חדר טראפ, חדר מונים, 19 מחסנים דירתיים, 19 מקומות חנייה, 2 חניות נגישות, 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;  
עבור בניין מזרחי ( בניין 1), בן 7.65 קומות עבור 27 יח"ד סה"כ:
- בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתף חנייה בתכסית הקומה, חדר אופניים עבור 25 מקומות חנייה, לובי כניסה, חדר אשפה גרעין המכיל חדר מדרגות ו-2 מעליות ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-6: 4 יח"ד בקומה (24 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;  
עבור בניין מערבי ( בניין 2), בן 7.65 קומות עבור 29 יח"ד סה"כ :
- בקומת הקרקע: חדר אופניים עבור 15 מקומות חנייה, לובי כניסה, חדר אשפה גרעין המכיל חדר מדרגות ו-2 מעליות ו-3 יחידת דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-6: 4 יח"ד בקומה (24 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: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 6.00 מ' בקומת הקרקע בין המבנים, לאורך חזית צפונית, זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחיבור ממזרח למערב וזיקת הנאה בקרן הרחובות שדרות ירושלים ושדרות חב"ד בשטח של כ-278 מ"ר עבור אתנחתא לציבור, עקירות ונטיעות, שבילים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש פיתוח שטח וחניית אופניים משותפת;

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 24 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים למגורים עבור 56 יחידות דיור סך הכל מעל 2 קומות מרתף משותף,

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין טורי אחד.
  - הבלטת מרפסות בשיעור של 1.20 מ' לחזית אחורית המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בחלקה מדובר בהתנגדות קניינית אשר אינה בסמכות הועדה ובחלקה התכנוני לא נמצא פגיעה במתנגדים הבקשה אינה פוגעת בשטחים פתוחים, התכנון מיטב ביותר עם המרחב הציבורי לרבות מתן זיקות הנאה להרחבת מדרכה ואתנחתא בקרן הרחובות בעש"ט וחב"ד, הבקשה משמרת עצים רבים וכוללת נטיעות ופיתוח שטח תואם הנחיות מרחביות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 16.66 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן

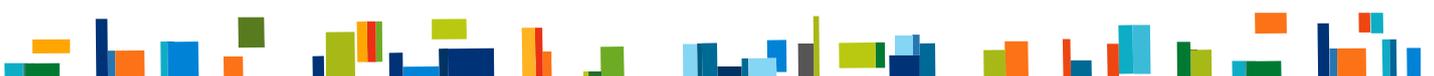
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,232 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות



#	תנאי
	לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#### תנאים להתחלת עבודות

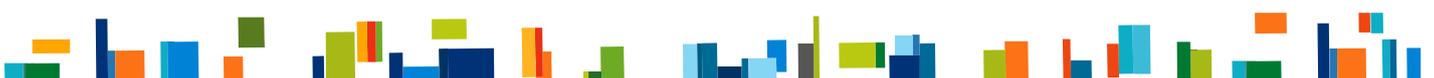
#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	א.הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ב.אושרה כריתה של עץ מספר 26 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הסדרת המגרש ורישום בספר המקרקעין לנושא זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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.



**החלטה התקבלה פה אחד.**



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אברבנאל 21

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

### מבקש הבקשה

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

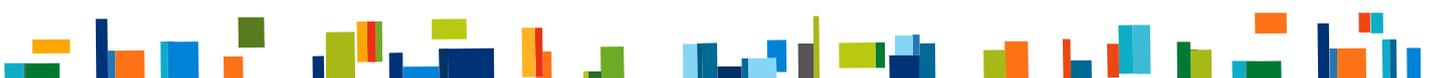
### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

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

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



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

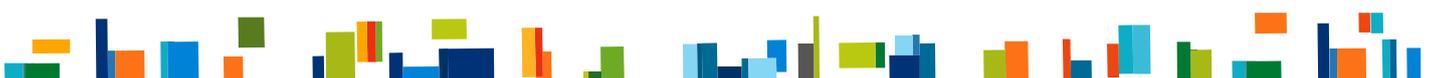
- בקומת מרתף חלקית (1-): חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים, 34 מחסנים דירתיים, חדר מפריד שומן ודחסנית, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
- בבניין A בן 10.65 קומות עבור 66 יחידות דיור סך הכל ומבנה ציבור בקומת קרקע ( הגובל ברחוב אברבנאל ממערב):

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לשנות את התנאים ממכון בקרה, לבקרת תכן שלא לצורך מכון בקרה.

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



**החלטה: החלטה מספר: 34**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025**

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

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;
  - עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;
  - נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
  - הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;
  - חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
  - הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בהתאם לבדיקת מחלקת נכסים, המתנגד רוני נעים הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין לו נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן אין רלוונטיות להתנגדותו. יצוין כי בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינוי היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. לסוגיית הפינוי אין קשר לסוגיה התכנונית ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

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

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.



#	תנאי
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ט.מ.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יציב כחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



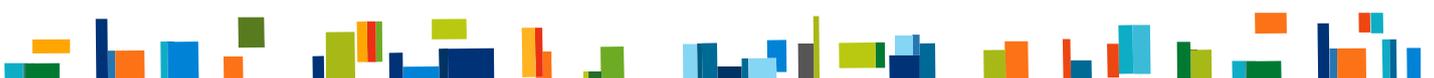
#	תנאי
14	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
15	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניית העירייה תכנית AS-MADE
6	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 64

7425/47	גוש/חלקה	24-0663	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	12/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0002-064	תיק בניין
196.00	שטח	23-01189	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ג'משיד שבניאן  
הרצל 64, תל אביב - יפו 6688711

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

1. שיפוץ ושיקום בניין קיים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות (2 דירות בקומה, סה"כ 4 יח"ד), בן 3 קומות לשימור מרקמי, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה לפי ת"י 413, שינויים בחדר המדרגות וסידור פיר למעלית לכך גובה הבניין,
2. תוספת 2 קומות חדשות וקומה גג חלקית מתוקף תמ"א 38, עבור 7 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א.

התוספת מוצעת בקונטור קומה עליונה הקיימת וקירות הצדדיים המשותפים.  
בניית מרפסות מקורות לדירות החדשות מעל מרפסות הקיימות בחזית הקדמית והוספת מרפסות חדשות בכל קומה בחזית האחורית.

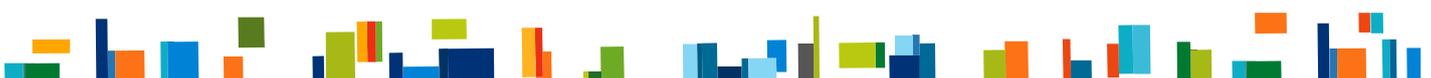
**שינויים פנימיים בלובי כניסה בקומת הקרקע ובדירות הקיימות והוספת פיר למעלית פנימית.  
הריסת בנייה קיימת בחזית האחורית ובניית קיר חיצוני לפי קיים בהיתר.**

לאחר שינויים ותוספות מוצע בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם מסחר קיים בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות.  
סה"כ בבניין 11 יח"ד עם פתרון מיגון בדירות החדשות בלבד ע"י שיפור מיגון.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושיקום בניין בן 3 קומות לשימור מרקמי, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה



לפי ת"י 413 ותוספת 2 קומות טיפוסיות וקומה גג חלקית מכח תמ"א 38, עבור 7 יח"ד עם שיפור מיגון כ"א, הכולל:

א. מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה תמורת חיזוק הבניין הקיים:

- הוספת 2.5 קומות בהיקף הקומה הטיפוסית הקיימת.

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר

ב. הקלה לשיפור תכנון ואיכות דיור להבלטת גזוזטרות לחזית האחורית ב-2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.0 מ' (40%).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71 - הרצל פינת שלמה, מס' 72 - תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78 - ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

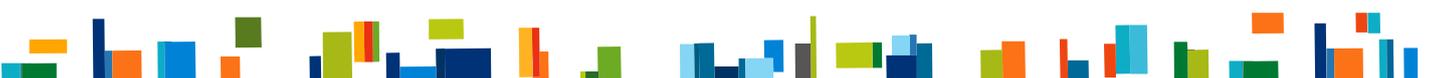
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
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	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
---	------



#	תנאי
1	- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

**תנאים לאיכלוס**

#	תנאי
---	------

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.
2	אישור רשות הכבאות

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

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



31/07/2025  
ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 133

9000/23	גוש/חלקה	24-0451	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	28/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3060-133	תיק בניין
280.00	שטח	21-01565	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ריאן ארצ' בע"מ  
קדם 45, תל אביב - יפו 6817671

### עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת  
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

### מהות הבקשה

במגרש הפינתי בין רחובות ים סוף וקדם, מבוקשת הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש.  
מוצעת חנייה מובנה בתוך קומת הקרקע באמצעות מתקן דו-חניון ל-4 כלי רכב. כניסה לחנייה מרחוב ים סוף.  
במרתף מבוקשים בין היתר שטחים מוצמדים לדירת קרקע (חדר משחקים לילדים עם מדרגות פנימיות) ושטח משותף (חדר משחקים לילדים) לשימוש דיירי הבניין.  
ב-3 קומות 4 יח"ד עם מרפסות בולטות בחזיתות הקדמיות בתחום המגרש. כניסה לדירת הקרקע מהחצר הצדדי-דרומית.  
בקומת הגג החלקית יח"ד 1 עם מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדרים.  
בגג העליון: חלק מהגג המוצמד לדירת הגג עם מדרגות פנימיות. שאר שטח הגג מוצע משותף עבור מתקנים סלולריים ומנועי מזגנים.  
בחצר מוצעים פיתוח, קרקע מחלחלת, וכניסה לבניין מרחוב ים סוף.

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

- לאשר את הבקשה, לפי הוראות תכנית 2660 באזור מגורים ג', להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש, לרבות חנייה מובנה בתוך קומת הקרקע באמצעות מתקן דו-חניון ל-4 כלי רכב.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו של הועדה לשיפור תכנון:



1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% מ-4 ל-5 יחידות הדיור כאשר שטח ממוצע של דירה של 80 מ"ר.
  2. הגבהת הבניין ב-1.29 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר.
  3. הגדלת תכנית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
  4. הקטנת הנסיגה לבניה על הגג 0 מ' במקום 2.5 מ' הנדרשים בחזית לרחוב ים סוף.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברחוב בעלי התוספות 14)

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	הגשת תכנית ביסוס ומבנה המאושרת ומתואמת עם חברת נתיבי ישראל לעניין תכנית מובל נחל האיילון לים כך שהמבנה המוצע לא ייפגע בעת ביצוע המובל ולא יסכל את היתכנות ביצוע המובל בעתיד וקבלת אישור סופי להוצאת ההיתר על פי סעיף 77 ו-78 לתכנית 4972.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים רתקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר מיועדים לחלחול מי גשם

#### תנאים להתחלת עבודות

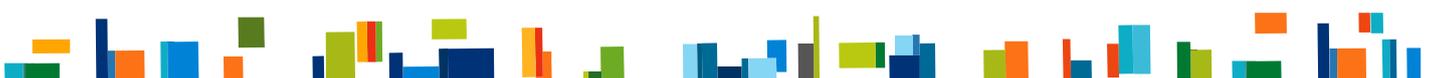
#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דב ממזריץ 28, שדרות חב"ד 41

7047/212	גוש/חלקה	25-0510	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	06/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3231-028	תיק בניין
707.00	שטח	22-02980	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קישאוי עלא  
הלני המלכה 3, לוד 7121803 דוד אברהם ניניו  
פעמונית 18, תל אביב - יפו 6807718 אזמרגד זיסרמן  
התקומה 19, תל אביב - יפו 6816319 מרק ארליך  
דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011 אלנה ארליך  
דב ממזריץ 28, תל אביב - יפו 6808011

### עורך הבקשה

ענת מסורי  
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

### מהות הבקשה

שינויים והרחבת 4 יחידות דיור ברצף באגף המערבי לכיוון השתלבות רחובות (דב ממזריץ' ושדרות חב"ד) הכולל סידור מ"דים בכל דירות בבניין קיים בן 4 קומות צמודות קרקע, מעל מרתף חלקי עם מקלט, ו-2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 8 יח"ד) כ"כ הבקשה כוללת פיתוח השטח, נטיעת עצים וסידור גדרות חדשות מסביב המגרש בגבולותיו (אחרי הפקעה) תוך פירוק גדות ללא היתר בתחום המגרש ומעבר לגבולותיו. מעקה בטון סביב גזוזטראות בדירות שהורחבו באגף השכן לציידו הדרומי של הבניין סומן להחלפתן למעקה זכוכית בשל התאמה ארכיטקטונית.

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 4 דירות ברצף באגף המערבי של הבניין הקיים בן 4 קומות, כהקלה לשינוי אופן הבינוי בהתאם למאושר באגף הסמוך לרבות רוחב ההרחבה ובנייה מרפסות בבליטה מדופן הקיר הצדדי (הדרומי) של 10% בלבד מהמרחק הצדדי.

בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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



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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2668 ט"מ.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

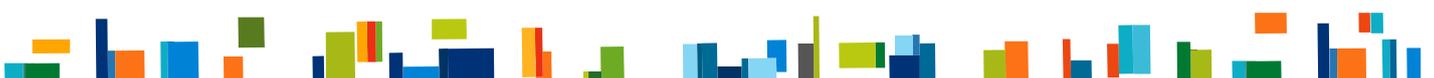
#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	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 אגף שפ"ע לשימור 21 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הריסה בפועל של כל החורג.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נמל יפו 32

9010/4	גוש/חלקה	25-0439	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3729-032	תיק בניין
722.97	שטח	24-00005	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נועם קוטאי  
נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341 אורית קוטאי  
נמל יפו 32, תל אביב - יפו 6803341

### עורך הבקשה

דן ליפשיץ  
יהודה הלוי 31, הרצליה 4649012

### מהות הבקשה

הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) מעל משטח מרוצף בתחום החצר האחורית עד גבולות המגרש בלבד לשימוש פרטי בדירה האמצעית בבניין קיים למגורים.

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר אחורית של הדירה מעל משטח מרוצף עד גבול המגרש הפרטי בלבד, כהקלה להקמת בריכת השחייה מאחר והתוכנית החלה על המגרש לא מתירה הקמת בריכת שחייה וניתן לראות בפרסום ההקלה שנעשה כפרסום מתאים לצורך אישור בריכת השחייה במגרש הפרטי בלבד.

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

### תנאים למתן היתר

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

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.**



31/07/2025

ו' אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 117, הסדנה 9

7061/259	גוש/חלקה	23-0558	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3537-009	תיק בניין
596.57	שטח	21-02021	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב מלאך  
בוקסר אהרון 36, נס ציונה 7405756

### עורך הבקשה

אדר סקר  
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### מהות הבקשה

הריסת מבניים קיימים והקמת בניין חדש למגורים עם יחידה מסחרית כלפי רחוב הרצל. בבניין 8 קומות לכיוון רחוב הרצל ו-7 קומות לכיוון רחוב הסדנה ובנייה חלקית על גג הבניין מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד.

הנכס נמצא בין 2 רחובות מקבילים - רחוב הסדנה והרצל, עם ההפרש טופוגרפי ביניהם מעל 3 מ' (רחוב הרצל הנמוך ביניהם). לאור ההפרשים הטופוגרפיים, הבניין בחלקו לכיוון רחוב הרצל מוצע עם יחידה מסחרית בקומת הקרקע בשטח כ-50 מ"ר בגובה כפול ובחלקו לכיוון רחוב הסדנה - מתוכנן מרתף מוצמד ליחידה מסחרית בקומת הקרקע מעליו.

### החלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-25-0014 מתאריך 30/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבניים קיימים והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות עם יחידה מסחרית בחזית לרחוב הרצל ו-7 קומות לכיוון רחוב הסדנה ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד. כולל ההקלה הבאה:

- ניוד זכויות בין הקומות והגדלת השטח הבנוי בקומות החלקיות מעבר ל-50% המותרים לצורך הסדרת קומות מלאות;

- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי עד כ-1.60 מ', לעומת 1.50 מ' המותרים כתוצאה מהפרשי קרקע במקום.



2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.7 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
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	החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 כי החלל העובר ביחידה המסחרית והמרתף שמתחתיה לא יסגר בשום צורה שהיא ולא יצורף שטחו ליחידת המסחר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.



#	תנאי
4	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 4) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

