

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 0015-25-2 תאריך: 13/08/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:34  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי שקד

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 0014-25-2 מתאריך 30/07/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	יעקב בצלאל	קהילת ביאלסטוק 4	-0844 004	-25 0569	1
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	זיו קורן	שמגר 24	-0886 024	-25 0509	2
<a href="#">5</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אביטל רוזן גרינפלד	תל ברוך 9	-0934 009	-25 0279	3
<a href="#">8</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יאיר זוהר	ברודצקי 32	-0985 030	-24 0586	4
<a href="#">12</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אירינה פרלמוטר מלצר	חפץ יאשה 14	-2289 014	-25 0229	5
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	גליקסברג 3	-2199 003	-24 0895	6
<a href="#">17</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אחישי סדרס	רפידים 44	-0804 042	-25 0070	7
<a href="#">19</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שיר מרום מלניק	ביריה 7	-0916 007	-25 0408	8
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	קהילת ורשה 81	-0821 081	-24 0865	9
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פרפקט ויסבורג התחדשות בע"מ	ויסבורג חיים 11	-0937 011	-24 1729	10
<a href="#">28</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אילנה סטיי גולדשטיין	ק"ם 7	-0903 007	-25 1183	11
<a href="#">29</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מאיר סרוסי ברח' העבודה ת"א בע"מ	העבודה 40א	-0021 א040	-24 1022	12
<a href="#">31</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	בין הסמטאות בעמ	המלך ג'ורג' 18	-0406 018	-23 1592	13
<a href="#">34</a>	תוספות בניה תוספת בניה	ברית יהודה בע"מ	בן יהודה 58	-0025	-24	14

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38			058	0861	
<a href="#">38</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פרויקט דיזנגוף תל אביב בע"מ	דיזנגוף 338	-0187	-24	15
				338	1417	
<a href="#">42</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אוראל ביטן	פרישמן 9	-0096	-24	16
				009	1169	
<a href="#">45</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פיליפ אדיב	בן יהודה 208	-0025	-24	17
				208	0266	
<a href="#">47</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אופיר טשורני	הכרמל 52א	-0009	-23	18
				א052	1178	
<a href="#">52</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	תמיר נדל"ן חברה לבניה והתחדשות עירונית בע"מ	בורוכוב 3	-0075	-24	19
				003	0836	
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מירי פרלמן	רבנו תם 5	-0079	-24	20
				005	0754	
<a href="#">60</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אליעזר יהל	פינסקר 23	-0088	-24	21
				023	1152	
<a href="#">66</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אבנר שחם	לוי יצחק 15	-0260	-24	22
				015	0903	
<a href="#">70</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לוי יצחק 17 השקעות בע"מ	לוי יצחק 17	-0260	-24	23
				017	0905	
<a href="#">73</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	רות נח	בורוכוב 28	-0075	-24	24
				א028	0366	
<a href="#">76</a>	תוספות בניה תוספת בניה (כולל קומת קרקע)	ערן גולן	נחלת בנימין 23א	-0003	-24	25
				023	1124	
<a href="#">80</a>	שינויים חידוש היתר	דביר לוי	ברנשטיין כהן 15	-0083	-25	26
				015	1131	
<a href="#">82</a>	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ד. ז. ליה יזום והשקעות בע"מ	הירקון 68	-0027	-25	27
				068	0391	
<a href="#">84</a>	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	מגדל טופ-נדל"ן בע"מ	לה גוארדיה 15	-0635	-25	28
				015	0063	
<a href="#">89</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	פולקוב דמיטרי	אלחנן יצחק 27	-0134	-25	29
				027	1144	
<a href="#">91</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בנדלי בנא	בן אחיטוב 9	-3091	-24	30
				009	1068	
<a href="#">93</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ידידיה ויטל	דיק 4	-3664	-25	31
				004	0619	
<a href="#">95</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ג'ורג' בהו	החרוב 32	-3092	-24	32
				032	0046	
<a href="#">97</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ריאן ארצ' בע"מ	המלך חירם 12	-3327	-24	33
				012	0359	
<a href="#">101</a>	שינויים חידוש היתר	מיזם הדואר 8 בע"מ	הדואר 8	-3325	-25	34
				008	1117	
<a href="#">104</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל	כספי פרץ	פרץ י ל 24	-0036	-24	35

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	X קומות מסחריות	התחדשות בע"מ		024	0553	
<a href="#">108</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	כספי פרץ	פרץ י ל 26	-0036	-24	36
	X קומות מסחריות	התחדשות בע"מ		026	0420	
<a href="#">112</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	דוד עזורי	לוינסקי 2	-0035	-22	37
	X קומות מסחריות			002	2022	
<a href="#">116</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	חיננית 5	-3766	-23	38
				005	1088	
<a href="#">120</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	שבטי ישראל 16	-3007	-24	39
				016	1178	
<a href="#">123</a>	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	אונגר נכסים בע"מ	המסגר 2	-0475	-25	40
				002	0028	

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0015-25-2 תאריך: 13/08/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:34  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי שקד

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	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	עד הבקשה בפרישמן 9 ומהבקשה במלך חירם 12
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בזראן	חבר מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	

13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 4

6636/296	גוש/חלקה	25-0569	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0844-004	תיק בניין
1,029.00	שטח	23-02324	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב בצלאל  
קהילת ביאלסטוק 4, תל אביב - יפו 6970425

### עורך הבקשה

חיים רביב  
ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

### מהות הבקשה

שינויים פנימיים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 2 קומות עם קומה א' בנויה חלקית, מעל מרתף עם גג רעפים (ללא ניצול חללו) עבור יח"ד אחת בצד המזרחי האחורי של המגרש, בקיר משותף עם יח"ד המערבית הקדמית, שאושרה בתאריך 21/1/25 ע"י רשות הרישוי להריסה ובניה מחדש בת 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו וטרם הוצא היתר.

במגרש: הריסת 2 מחסנים קיימים במרווח צדדי-צפוני, הריסת בריכה ודק (שהוקמו ללא היתר) והקמת בריכת שחיה חדשה לא מקורה בשטח 32 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 6 מ"ר, הריסת גדר קיימת לתוך המגרש בצידו הדרומי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש, הקמת גדר חדשה בחלק מגבול המגרש האחורי- מזרחי, הקמת מחסן בשטח 5.60 מ"ר בגובה כ-2 מ' עם גג משופע בפניה הדרום מזרחית של המגרש, הסדרת בור חלחול בחצר האחורית, הקמת פרגולה קלה בשטח 49 מ"ר בחזית אחורית וגגון בשטח 6.30 מ"ר בכניסה למבנה בחזית דרומית, כ"כ מוצעת פרגולה קלה בשטח 11.50 מ"ר על מרפסת הגג בקומה א'.

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25 מתאריך 13/08/2025

### לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. מדובר בבקשה להקמת בריכת שחיה בבניין טורי משותף, שמיודע להקמת 4 יח"ד לפי טיפוס A2 ולא בתים פרטיים עם קרקע צמודה;
2. מבחינה תכנונית, לא נכון לאשר 4 בריכות שחיה במגרש תכנוני אחד (למרות שהיום קיימות 2 יח"ד ובעתיד ניתן לחלק כ"א ל-2 יח"ד נוספות) .
3. בריכת השחייה מוצעת בחצר משותפת ללא הסכמת כל בעלי זכות בנכס ;
4. הבקשה כוללת העברת שטחים המותרים מקומה א' לקומת הקרקע והנ"ל לא פורסם כחוק;



5. פרסום שבוע להקמת בריכת שחיה בתוך קוי הבנין אינו נכון , כי בריכת שחיה מוצעת מעבר לקוי הרחבה לפי תב"ע 2204 ;
  6. מוצע מחסן חיצוני בשטח כ-6 מ"ר בניגוד להוראות התב"ע 2204 ושטחי שרות שאושרו עבור התב"ע בגבול המגרש דרום-מזרחי;
  7. המרתף הקיים מחולק למספר חדרים ללא רישום יעוד, בניגוד להוראות תב"ע ע1;
  8. מוצעת בניית גדרות בגובה של 2 מ' (בגול מגרש אחורי) ו-1.80 מ' (בגבול המגרש הצדדי-הדרומי) לעומת 1.50 מ' המותרים הנ"ל לא פורסם כחוק.
  9. כלפי ההיתר המקורי של הבניין נעשו שינויים במפלסים של הכניסה לבניין ובחצר האחורית שלא הוצגו במסגרת הבקשה הנדונה;
  10. אין התאמה בין מפלסים הרשומים במפה טופוגרפית ומפלסים הרשומים בחתכים ולא הוצגו קו הקרקע הטבעי.
  11. הבקשה כוללת הריסת 2 מחסנים שנבנו ללא היתר בחצר משותפת ולפי טענת המתנגדים אחד מהם שייך למתנגדים והריסתו מבוקשת בלי הסכמתן.
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמגר 24

6336/40	גוש/חלקה	25-0509	בקשה מספר
צהלה	שכונה	05/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0886-024	תיק בניין
588.00	שטח	24-01714	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סיון שרה קליין קורן  
שמגר 24, תל אביב - יפו 6993577  
שמגר 24, תל אביב - יפו 6993577

### עורך הבקשה

תמר אבן  
ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831

### מהות הבקשה

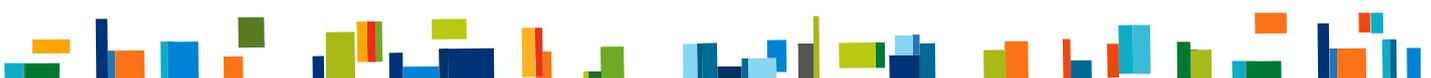
הריסת כל הקיים במגרש הכולל מבנה בן קומה אחת, פרגולה, בריכת שחייה, מחסן, מיגונית וגדר בחזית קדמית והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה א' בניה חלקית) ועם גג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג'). במגרש : 2 מקומות חניה אחד מקורה והשני לא מקורה במרווח צדדי דרומי, בריכת שחיה בשטח 37.40 מ"ר עם חדר מכוונות תת קרקעי בשטח כ-8 מ"ר בחצר האחורית, פרגולה קלה בין קורות מבטון, פיתוח שטח והקמת גדרות בגבול מגרש קדמי, צדדי - צפוני ואחורי, כולל הסדרת פילר אשפה וחשמל.

### ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש הכולל מבנה בן קומה, פרגולה, בריכת שחייה, מחסן, מיגונית וגדר בחזית קדמית והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה א' חלקית) ועם גג שטוח, עבור יח"ד אחת (קוטג'). במגרש : 2 מקומות חניה אחד מקורה והשני לא מקורה במרווח צדדי דרומי, בריכת שחיה בשטח 37.40 מ"ר עם חדר מכוונות תת קרקעי בשטח כ-8 מ"ר בחצר האחורית, פרגולה קלה בתוך קורות בטון, פיתוח שטח והקמת גדרות בגבול מגרש קדמי, צדדי-צפוני ואחורי, הסדרת פילר אשפה וחשמל, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטח בשיעור עד 6% משטח המגרש (35.28 מ"ר) מעבר ל- 32.5% המותרים לפי התב"ע (כולל 2.5% המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי);
2. הקלה עד 10% לבניה נקודתית כולל בנית פרגולה מבטון מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני המותר של 3.0 מ' לפי התב"ע (0.30 מ').
3. הגבהת הגדרות בגבול המגרש הצדדי הצפוני והאחורי המערבי עד ל 1.65 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה;



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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,477.3 ₪.

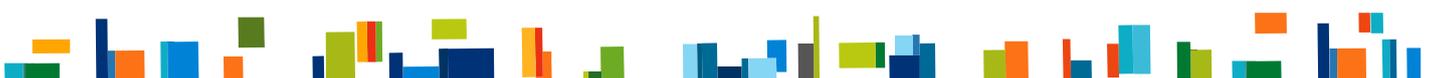
**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 העצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תל ברוך 9

6627/781	גוש/חלקה	25-0279	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0934-009	תיק בניין
958.00	שטח	24-00685	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסף יוסף גרינפלד  
דבורה הנביאה 20, תל אביב - יפו 6935044 אביטל רוזן גרינפלד  
השדות 10, רמת השרון 4704364 בני אסטרוטי  
השדות 4, רמת השרון 4704348 רינתי אסטרוטי  
השדות 4, רמת השרון 4704348

### עורך הבקשה

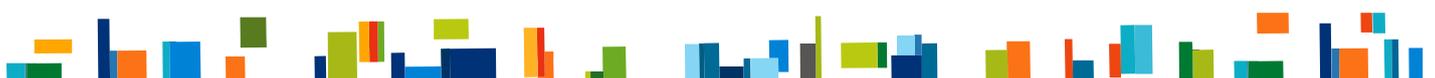
צבי שדה  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה ב-2 קוטג'ים בני 2 קומות עם גג שטוח עם מעלית פנימית, פטיו לא מקורה וחללים עוברים, בקיר משותף הנמצאים בבניה לפי 2 היתרים נפרדים - תל ברוך 9 - לפי היתר 22-0271 מתאריך 21/6/22 (עבורו הוצא היתר מס' 25-0752 להארכת תוקף עד 14/7/28) ותל ברוך 11 - לפי היתר 22-0272 מתאריך 21/6/22 (עבורו הוצא היתר מס' 25-0875 לארכת תוקף עד 21/6/28).  
מטרת הגשת הבקשה ב-2 הקוטג'ים ביחד, הינה כדי לראות אותם כבניין אחד עליו ניתן לכנות לפי הוראות תכ"ע 1ג (בניה בו זמנית) 65% משטח הגג.  
הקוטג'ים אינם זהים, ותוספת הבניה והשינויים המוצעים הינם שונים בכל אחד מהם ולכן פירוט הבקשה הינה עבור כ"א בנפרד.

### 1. שינויים ותוספת בניה כלפי היתר 22-0272 לקוטג' הדרומי (תל ברוך 9):

- הוספת מרתף בשטח 96.22 מ"ר מוצמד לבניין ע"י מדרגות פנימיות, הוספת תחנת מעלית במפלס המרתף, הסדרת 2 חצרות מונמכות בחזית קדמית ובחזית צדדית-דרומית כולל כניסה נפרדת ע"י מדרגות חימוניות בחצר הצדדית-הדרומית;
- בקומת קרקע: שינויים פנימיים וחימוניים, שינוי צורת הממ"ד, תוספת בניה של 6.72 מ"ר ע"י בניית בתוך פטיו לא מקורה;
- בקומה א': תוספת בניה 7.03 מ"ר ע"י ביטול פטיו לא מקורה, שינויים פנימיים ובחזיתות כולל שינוי מיקום קורה דקורטיבית מאושר בחלק מהחזית הדרומית והוספת קורה דקורטיבית בכל אורך החזית הדרומית, בניית תקרה בין קיר הבניין לקורה דקורטיבית מאושרת בחזית מערבית (רוחב כל קורה 1.70 מ') המהווה גגון מעל הכניסה לבניין,
- הוספת קומת גג בשטח 76.62 מ"ר כולל תחנת מעלית, עם מרפסת גג אליה פרגולה קלה בשטח



13.16 מ"ר והסדרת פתח גישה לגג העליון.

- בגג עליון מתקנים טכניים;

- במגרש: שינויים בפיתוח שטח, הקמת בריכת שחיה במרווח האחורי, בשטח 30.72 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 19.95 מ"ר,

2. שינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 22-0272 לקוטג' הצפוני (תל ברוך 11):

- הוספת מרתף בשטח 95.54 מ"ר מוצמד ע"י מדרגות פנימיות, הוספת תחנת מעלית במפלס המרתף, הסדרת 2 חצרות מונמכות בחזית קדמית ובחזית צדדית צפונית;

- בקומת קרקע: שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי צורת הממ"ד, תוספת בניה של 6.39 מ"ר ע"י בניית בתוך פטיו לא מקורה;

- בקומה א': תוספת בניה 7.38 מ"ר ע"י ביטול פטיו לא מקורה ובניה חלקית בתוך חלל עובר בין קומת קרקע לקומה א' והזזת חלון בחזית האחורית, שינויים פנימיים ובחזיתות כולל הוספת קורה דקורטיבית של 0.25 מ' ב-3 חזיתות - בחזית אחורית במרחק של 3 מ' מקיר הבניין (מעל פרגולה מוצעת בקומת

הקרקע) בחזית צדדית -צפונית צמודה לקיר החיצוני, ובחזית קדמית -הקורה מורחבת ברוחב 2.25 מ' ומהווה גגון בכניסה למבנה;

- תוספת קומת גג בשטח 67.26 מ"ר עם מרפסת גג כולל הסדרת אדנית ברוחב 1.20 מ' בהמשך רצפת הגג;

- על הגג עליון מתקנים טכניים;

- במגרש: שינויים בפיתוח שטח, הקמת בריכת שחיה במרווח האחורי, בשטח 31.68 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 11.93 מ"ר,

### החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ב-2 קוטג'ים בני 2 קומות עם גג שטוח עם מעלית פנימית, פטיו לא מקורה וחללים עבריים, בקיר משותף הנמצאים בבניה שאושרו ב-2 היתרים נפרדים - תל ברוך 9 - לפי היתר 22-0271 מתאריך 21/6/22 (עבורו הוצא היתר מס' 25-0752 להארכת תוקף עד 14/7/28) ותל ברוך 11 - לפי היתר 22-0272 מתאריך 21/6/22 (עבורו הוצא היתר מס' 25-0875 להארכת תוקף עד 21/6/28), כוללים תוספת בניה בתוך הפטיו לא מקורה, הוספת מרתף, הוספת בריכת שחיה במרווח האחורי, הקמת פרגולות וקורות דקורטיביות ובניית חדרי יציאה לגג בכל אחד מקוטג' ולראות אותם כבניין אחד עליו ניתן לבנות לפי הוראות תב"ע ג1 (בניה בו זמנית) 65% משטח הגג, כולל הקלות הבאות:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף בקוטג' הדרומי (תל ברוך 9) שאינו מכיל משרד למקצוע חופשי;

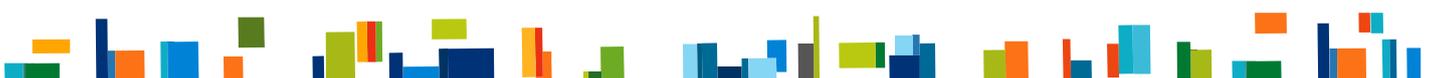
2. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי ברוחב 2.97 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים (בקוטג' הדרומי תל ברוך 9)

3. בקוטג' הדרומי (תל ברוך 9) העברת שטחים מותרים בשיעור של 5.43 מ"ר = 1.13% מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים;

4. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי צפוני ברוחב 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים (בקוטג' הצפוני תל ברוך 11);

5. בקוטג' הצפוני (תל ברוך 11) העברת שטחים מותרים בשיעור של 5.10 מ"ר = 1.03% מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים;

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



### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
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	בנית ריצפה לדריכה כל שהיא בחללים העוברים בין המפלסים מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.
2	ההיתר היה כפול לכל תנאי ההיתרים מס' 22-0271 ו-22-0272 מתאריך 21/6/2022
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 32

6769/58	גוש/חלקה	24-0586	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-030	תיק בניין
7,474.00	שטח	23-01338	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יאיר זוהר  
ברודצקי 32, תל אביב - יפו 6905153 זווהרית יאיר  
ברודצקי 32, תל אביב - יפו 6905153

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
רינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה

הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי המזרחי (כולל הריסת תקרת הדירה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית הכוללת ממ"ד ובניית מרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, עם 2 כניסות, (4 דירות בכל אחת), סה"כ 8 יח"ד.

על המגרש: פיתוח שטח - במרווח הקדמי: חצר אנגלית ושינוי מיקום שביל מרוצף עם גישה ל-2 כניסות הבניין, פילר בלונזי גז בגבול קדמי של המגרש בתחום הדרך רח' ברודצקי. במרווח אחורי: חצר אנגלית וכניסה נפרדת למרתף, משטח דק בשטח של 12 מ"ר בצמוד לדירה, בגבול מגרש דרום מזרחי - מול הדירה הנדונה, בניית קיר תמך למניעת זרימת מי נגר עילי לכיוון הדירה הנדונה, חפירה והנמכת מפלס חצר אחורית בין הקיר המוצע ולבניין, חפירת תעלה עם צינור ניקוז בצמוד לקיר תמך, הריסת מחסן שפולש לשטח ציבורי, תוספת תשתית ניקוז והסדרת 2 בורות ספיגה, פתרון מיזוג בחצרות מונמכת קדמית ואחורית.

הבניה בקומת הקרקע מוצעת מתחת לדירה בקומה א' שאושרה להרחבה זו-צדדית שכללה בניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית בקומת הקרקע, ללא הריסת רצפתה (מדובר על בקשה מקבילה מס' 23-1102 שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 14/2/24 וטרם הוצא ההיתר, כעת נמצאת בחישוב אגרות בניה).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

לתקן את ההחלטת הוועדה מתאריך 26/3/2025, לבטל בה את בניית המרתף ואת ההקלה שאושרה להסדרת כניסה נפרדת למרתף.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף



#	תנאי
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור מי אביבים לפתרון ניקוז מי נגר עילי
8	יש להציג דו"ח הידרולוג לגבי פתרון ניקוז בתוך המגרש
9	ביטל משטח דק במרווח האחורי, או הגשת הסכמת 100% מבעלי זכות בנכס.
10	הוספת גדר קלה מעל הקיר התומך בגובה 1.5 מ', להפרדה בין המגרש הפרטי לחלקת מבנה הציבור.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הבניה כולל הריסות תבוצע בו זמנית ב-2 הדירות האמצעיות באגף האמצעי המזרחי (בקומות קרקע ו-א') לפי הסכם בעלי זכות בנכס מתאריך 26/1/2025.
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	הריסה בפועל של המחסן שחורג לשצ"פ וקבלת אישור הפיקוח על הבניה ונכסים לכך. יש לבצע עבודות הריסה של חריגות בנייה בשטח ציבורי בלבד ללא מתן אישור לתחילת עבודות הבניה, כחלק מיישום תנאי להתחלת העבודה. לצורך כך, עליכם לקבל רישיון להסדרי תנועה להריסה בלבד ולהמציא למחלקת פיקוח על הבניה תכנית ארגון אתר להריסה, התואמת לתכנית הסדרי התנועה המאושרת. כמו כן יש להמציא לפיקוח על הבניה סקר לפינוי אסבסט, במידה וקיים אסבסט. במידה ונדרש לפנות חומרים המכילים אסבסט, יש להמציא את כל האישורים הנלווים, כגון: קבלן מורשה לפינוי אסבסט ואישורי הטמנה לאחר ביצוע ההריסה יש להציג אישור פיקוח על הבניה, בצירוף תמונות להריסה בפועל. לאחר ביצוע הריסה וקבלת אישור מאגף הנכסים המאשר את הפינוי בשטח הציבורי, ניתן יהיה להתקדם בקבלת האישור לתחילת העבודות להקמת הפרויקט..
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים ;
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



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

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0006 מתאריך 26/03/2025**

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית הכוללת ממ"ד, בניית מרתף מתחתיה, מתחת לדירה בקומה א' שאושרה גם להריסה ובנייה מחדש, בבניין טורי בן 2 קומות, עם 2 כניסות (4 דירות בכל אחת) סה"כ 8 יח"ד. על המגרש: פיתוח שטח - במרווח הקדמי: חצר מונמכת ושינוי מיקום שביל מרוצף עם גישה ל-2 כניסות הבניין, פילר בלוני גז בגבול קדמי של המגרש בתחום הדרך רח' ברודצקי. במרווח אחורי: חצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף, בגבול מגרש דרום מזרחי-מול הדירה הנדונה, בניית קיר תמך למניעת זרימת מי נגר עילי לכונן הדירה הנדונה, חפירה והנמכת מפלס החצר האחורית בין הקיר המוצע ולבניין, חפירת תעלה עם צינור ניקוז בצמוד לקיר תמך, הריסת מחסן שפולש לשטח ציבורי, תוספת תשתית ניקוז והסדרת 2 בורות ספיגה.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית 6% משטח המגרש - 7.19 מ"ר מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי התב"ע 2310 החלה על המקום;
  2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות בחצר במרווח האחורי;
- לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר בדירה המיועדת להריסה ובנייתה בצורה מורחבת במסגרת השטחים המותרים לפי התב"ע החלה על המקום בתוספת החלה יחסית של 6%. לא מדובר בסטייה ניכרת מאחר ותב"ע 2310 הופקדה לפני 1.08.1989 ואין פגיעה בזכויות המתנגדים. הבניה מוצעת בהתאם לקונטור ושטח הדירה בקומה שניה שאושרה בשנת 2024 באגף הבונה.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור מי אביבים לפתרון ניקוז מי נגר עילי
8	יש להציג דו"ח הידרולוג לגבי פתרון ניקוז בתוך המגרש
9	ביטל משטח דק במרווח האחורי, או הגשת הסכמת 100% מבעלי זכות בנכס.
10	הוספת גדר קלה מעל הקיר התומך בגובה 1.5 מ', להפרדה בין המגרש הפרטי לחלקת מבנה הציבור.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הבניה כולל הריסות תבוצע בו זמנית ב-2 הדירות האמצעיות באגף האמצעי המזרחי (בקומות קרקע ו-א') לפי הסכם בעלי זכות בנכס מתאריך 26/1/2025.
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

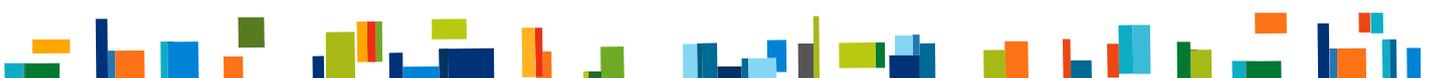
#	תנאי
1	הריסה בפועל של המחסן שחורג לשצ"פ וקבלת אישור הפיקוח על הבניה ונכסים לכך. יש לבצע עבודות הריסה של חריגות בנייה בשטח ציבורי בלבד ללא מתן אישור לתחילת עבודות הבניה, כחלק מיישום תנאי להתחלת העבודה. לצורך כך, עליכם לקבל רישיון להסדרי תנועה להריסה בלבד ולהמציא למחלקת פיקוח על הבניה תכנית ארגון אתר להריסה, התואמת לתכנית הסדרי התנועה המאושרת. כמו כן יש להמציא לפיקוח על הבניה סקר לפינוי אסבסט, במידה וקיים אסבסט. במידה ונדרש לפנות חומרים המכילים אסבסט, יש להמציא את כל האישורים הנלווים, כגון: קבלן מורשה לפינוי אסבסט ואישורי הטמנה לאחר ביצוע ההריסה יש להציג אישור פיקוח על הבניה, בצירוף תמונות להריסה בפועל. לאחר ביצוע הריסה וקבלת אישור מאגף הנכסים המאשר את הפינוי בשטח הציבורי, ניתן יהיה להתקדם בקבלת האישור לתחילת העבודות להקמת הפרויקט..
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים ;
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חפץ יאשה 14

6883/21	גוש/חלקה	25-0229	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	30/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2289-014	תיק בניין
2,514.00	שטח	23-00419	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אירינה פרלמוטר מלצר  
חפץ יאשה 14, תל אביב - יפו 6967221

### עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג  
ת.ד. 78, משמר דוד 7684100

### מהות הבקשה

הגדלת שטח של 14 מרפסות מקורות ופתוחות קיימות בקומות 1-5 שנבנו לסירוגין בחזית הקדמית הצפונית לרח' חפץ יאשה בתוך קורות היקפיות ובחזית האחורית הדרומית (ללא קורות היקפיות), 2 מהן מרפסות ללא גישה (בדירה דרומית מס' 10 בקומה 4 ובדירה צפונית מס' 15 בקומה 5), בבניין קיים בן 8 קומות עם קומת קרקע בניה חלקית ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף, 18 יח"ד, בנוי בקיר משותף עם הבניין המזרחי הסמוך (חפץ יאשה 16).  
הגדלת המרפסות מוצעות ע"י בניית רצפת פלדה חדשה בהמשך לרצפה הקיימת במרפסות כולל הריסת מעקה בין חלק קיים לבין חלק החדש של המרפסת.

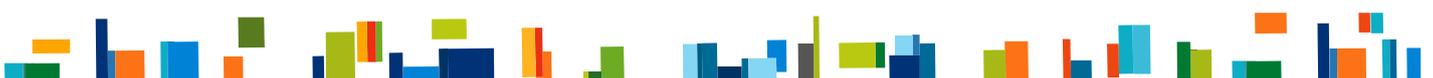
החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 14 מרפסות מקורות ופתוחות קיימות בקומות 1-5 שנבנו לסירוגין בחזית הקדמית הצפונית לרח' חפץ יאשה בתוך קורות היקפיות קיימות ובחזית האחורית הדרומית (ללא קורות היקפיות), 2 מהן מרפסות ללא גישה (דירה דרומית מס' 10 בקומה 4 ודירה צפונית מס' 15 בקומה 5), בבניין קיים בן 8 קומות עם קומת קרקע בניה חלקית ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף, 18 יח"ד, בנוי בקיר משותף עם הבניין המזרחי הסמוך (חפץ יאשה 16)  
כולל הקלה הבאה:

שימוש ביתרת שטחי הממ"דים הלא מנוצלים והעברתם בין הדירות המשתתפות לצורך הגדלת שטח המרפסות הבולטות.

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	#
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.	1
ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ בזמן ביצוע עבודות הבניה.	2

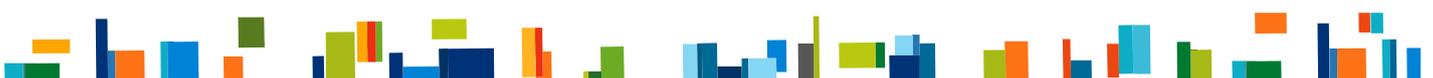
### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום ביצוע שיפוץ המבנה.	1
תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש	2

### הערות

תנאי	#
דירות מס' מס' 10 בקומה 4, מס' 15 בקומה 5 ודירות מס' 16, 17 ו-18 ב-2 הקומות העליונות החלקיות לא משתתפות בבקשה. (לא נוצלו זכויות עבור מרפסות ב- 3 דירות העליונות בקומות 6 ו-7, נאשר שטח עודף של 38.10 מ"ר).	1

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גליקסברג 3

6625/986	גוש/חלקה	24-0895	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	27/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2199-003	תיק בניין
1,159.00	שטח	23-00145	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ  
רצוף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### עורך הבקשה

חגי הופלר  
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בצורת "H", בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכילה מקלט, עבור 11 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 31 יחידות דיור המכיל:

- **בקומת מרתף (-2):** 22 מקומות חניה לכלי רכב, חדר משאבות, מאגר מים, 8 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
- **בקומת מרתף (-1):** 14 מקומות חניה לכלי רכב, 2 מקומות חניה נגישים, חדר טראפוז, חדרים טכניים, 4 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
- **בקומת הקרקע:** לרחוב המאירי ממערב, חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר אופניים, גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות, לובי כניסה מרחוב גליקסברג ממזרח עם מעלון ומדרגות ו 3 דירות גן כל אחת מכילה ממ"ד ויציאה לחצר פרטית במרווחים צדיים;
- **לגובה כל הקומות:** גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות, מבואה קומתית וארונות שירות למערכות משותפות;
- **בקומות 1-2:** 5 יחידות דיור בקומה (סה"כ 10 יח"ד), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 3-6:** 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ 16 יח"ד), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג;
- **על הגג:** גג עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, ובחלקו גג פרטי המוצמד לדירת הגג עם בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- **על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, רמפה דו סיטרית לירידה למרתף חניה במרווח צידי צפוני עם גישה מרחוב גליקסברג.



**החלטה: החלטה מספר: 6**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכילה מקלט, עבור 11 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 31 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ'
- תקן חניה מופחת בהתאם לחו"ד מכון רישוי ולמדיניות החניה.
- הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בקומת הגג העליון
- בניה בגג בנסיגה של 1.17 מ' לחזית קדמית למאירי במקום 2.00 מ'

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מיקום הרמפה במרווח צידי עד גבול המגרש אינו פוגע בגישה לחניה הקיימת עבור המתנגדת. כמו כן מיקום הבריכה בקומת הגג בנסיגה ממעקה הגג אינו ישפיע על המתנגדת. תנאים למתן היתר

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,020 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

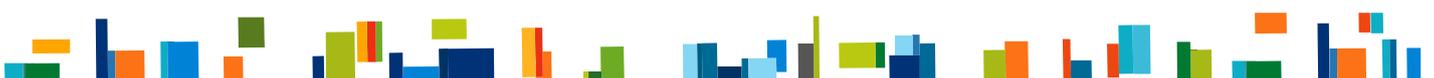


#	תנאי
	פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	הריסה של כל החורג לחלקת הדרך, חלקה 987 בגוש 6625. -ראה סעיף 2.7 בתיק המידע.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 44, אופיר 2

6627/201	גוש/חלקה	25-0070	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0804-042	תיק בניין
902.00	שטח	24-01040	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיטל עזר

שדרות קרן קיימת לישראל 96, תל אביב - יפו 6939474 אחישי סדרס  
שדרות קרן קיימת לישראל 96, תל אביב - יפו 6939474

### עורך הבקשה

שרון נוימן

תרשיש 11, קיסריה 3088900

### מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת במחצית הצפונית מתוך 2 יח"ד בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף ומרפסת עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית מדרום (רפידים 42) באותה החלקה במגרש פינתי.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים בגבול המגרש הצפוני מזרחי, אחד במוסך חניה ואחד ללא קירוי, פרגולות מחומרים קלים במרווח קדמי לכיוון חזית רחוב אופיר ולחזית רחוב רפידים, בריכת שחייה לא מקורה במרווח קדמי כולל חדר מכוונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר והריסת גדר שפולשת למדרכה.

החלטה: החלטה מספר: 7

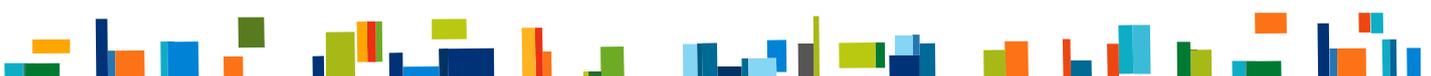
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת מתוך 2 בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף ומרפסת עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית מדרום (רפידים 42) באותה החלקה במגרש פינתי.

על המגרש: 2 מ"ח אחד מקורה ואחד ללא קירוי, פרגולות מחומרים קלים במרווח קדמי לכיוון חזית רחוב אופיר ולחזית רחוב רפידים, בריכת שחייה לא מקורה במרווח קדמי כולל חדר מכוונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר



3.הקלה לתוספת שטח הממ"ד 9 מ"ר נטו+ עובי קירות 3.47 מ"ר, ובניית קומת מרתף בשטח סה"כ 97.99 מ"ר לעומת 86.2 מ"ר המותרים.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,978 מ.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

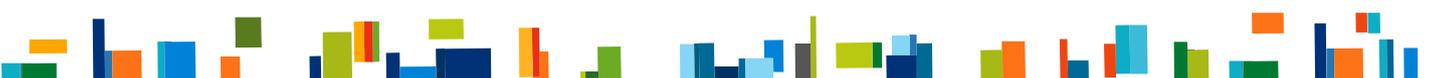
**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בירה 7

6638/154	גוש/חלקה	25-0408	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0916-007	תיק בניין
687.00	שטח	24-01347	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שיר מרום מלניק  
בירה 7, תל אביב - יפו 6927326 תם להט  
בירה 7, תל אביב - יפו 6927326

### עורך הבקשה

עמית בארי  
ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404

### מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת (צפונית) מתוך 2 יח"ד (קוטג'ים) בקיר משותף והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג ומרפסת גג, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים בגבול המגרש הצפוני-מערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פרגולה מחומרים קלים בצורת "ר" בחזית אחורית וצדדית.

### החלטה: החלטה מספר: 8

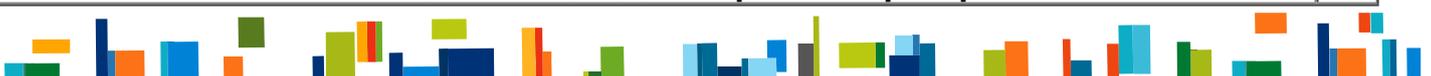
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת (צפונית) מתוך 2 יח"ד (קוטג') בקיר משותף והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג ומרפסת גג, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים בגבול המגרש הצפוני-מערבי, בריכת שחייה לא מקורה, פרגולה מחומרים קלים.

כולל הקלה: תוספת יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 20.61 מ"ר מעל ל162.78 מ"ר המותרים וסך הכל 183.31 מ"ר.  
תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

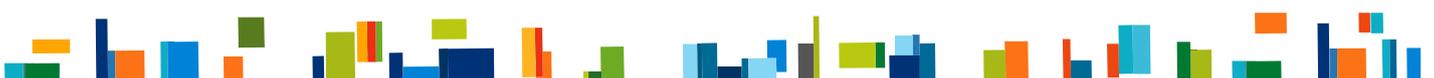
#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 81

6636/346	גוש/חלקה	24-0865	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-081	תיק בניין
643.00	שטח	22-00148	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פריביליון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל מושליין  
נחמני 36, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש לרבות גדרות הפולשות לרצועת זיקת ההנאה (לאורך רחוב קהילת ורשה) ולרחוב קהילת ורשה, והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יח"ד.  
על הגג העליון: גג פרטי לדירה 19, גג משותף למערכות טכניות.
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם הבניין המוגש במקביל, בכתובת קהילת ורשה 83, עבור חניה וחדרים טכניים, בהתאם לתכנית 3570.
- על המגרש: הסדרת מחצית מרמפה משותפת (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי-הדרום מערבי הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 83, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי צפון מזרחי לסמטת קהילת ורשה וגדר חדשה בגבול המגרש הצדדי דרום-מזרחי, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות:  
355 (בניין מגורים), 478, 485 (רחוב קהילת ורשה) בגוש 6636.

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות גדרות הפולשות לרצועת זיקת ההנאה (לאורך רחוב קהילת ורשה) ולרחוב קהילת ורשה, והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 19 יח"ד.  
על הגג העליון: גג פרטי לדירה 19, גג משותף למערכות טכניות.  
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם הבניין המוגש במקביל, בכתובת קהילת ורשה 83, עבור חניה



**וחדרים טכניים, בהתאם לתכנית 3570.**

**על המגרש: הסדרת מחצית מרמפה משותפת (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי-הדרום מערבי הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 83, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי צפון מזרחי לסמטת קהילת ורשה וגדר חדשה בגבול המגרש הצדדי דרום-מזרחי, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, בתוספת ההקלה הבאה:**  
**1. בניית קומת גג ללא נסיגה בחזית הקדמית המשנית לסמטת קהילת וורשה (לכיוון צפון מזרח), במקום 2 מטרים הנדרשים, בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) בתכנית ג/1.**  
**לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 355 (בניין מגורים), 478, 485 (רחוב קהילת ורשה) בגוש 6636.**

לדחות את ההתנגדות שעניינה חשש לפגיעה בבניין המתנגדים כתוצאה מעבודות לבניית המרתף, מאחר והחדרת עוגנים מותרת לפי תקנות החוק ותוכנית ע'1. בהתאם להוראות תכנית ע'1 צורף תנאי להפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, לפני תחילת עבודות הבניה.

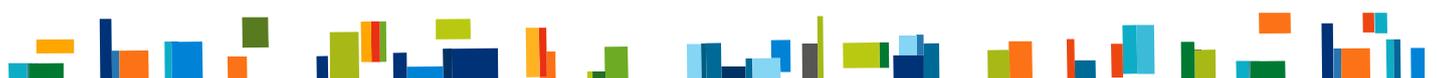
לדחות את ההתנגדות למרחקי הבניה המוצעים, מאחר והם תואמים את הוראות התוכניות החלות (תכנית 3570 ותכנית ג1). יש לציין שבאופן כללי (למעט חלון חדרשינה אחד וחלון שירות אחד) פתחי הדירה לא מופנים לדירת המתנגד. מאחר והבניה בגג לא בולטת מעבר לקו החזית בקומות התחתונות, לא מדובר בפגיעה במתנגד. יתרה על כך, בניה בנסיגה ככל הנראה היתה מקיימת יותר את חשש המתנגד מאחר והיא תכלול מרפסת גג כלפי דירת המתנגד.

לדחות את ההתנגדות שעניינה חשש בפגיעה במקומות החניה העל קרקעיים בבניין המתנגדים, מאחר והעוגנים הם בתת קרקע, ולא יפגעו בחניה העל קרקעית הקיימת בבניין השכן (בכתובת קהילת ורשה 81א).

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	מתן התחייבות הטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה (ע"ש עיריית תל אביב יפו) למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של 5.0 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה. 2. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף כן בנתיב המסעה (כמסומן בתכנית ההיתר) עבור הבניין השכן בכתובת קהילת ורשה 83. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות הקדמיות והגג המשותף הטכני. 4. חניית הנכים תירשם כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ולא תוצמד. 5. אי סגירת החלל העובר בין קומות 5-6 בדירה מס' 14, בשום צורה שהיא. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)



**תנאים בהיתר**

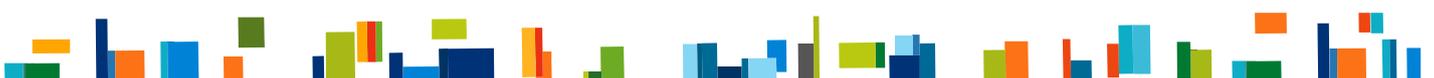
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,208 ₪
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הפקדת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות תכנית ע/1.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הפקדת ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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.
7	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>
8	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>
9	רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

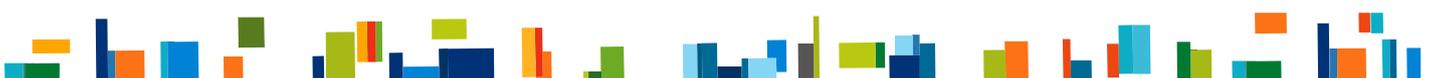
**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון



#	תנאי
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה (ע"ש עיריית תל אביב יפו) למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של 5.0 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה. 2. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף כן בנתיב המסעה (כמסומן בתכנית ההיתר) עבור הבניין השכן בכתובת קהילת ורשה 83. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות הקדמיות והגג המשותף הטכני. 4. חניית הנכים תירשם כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ולא תוצמד. 5. אי סגירת החלל העובר בין קומות 5-6 בדירה מס' 14, בשום צורה שהיא. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	הקמה בפעול של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18 (ד) בתכנית 3570
9	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה והחזקה של שטחים פתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
11	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
12	אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
13	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויסבורג חיים 11, ויסבורג חיים 11א

6624/351	גוש/חלקה	24-1729	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	11/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0937-011	תיק בניין
724.00	שטח	22-02523	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרפקט ויסבורג התחדשות בע"מ  
המלך ג'ורג' 20, ירושלים 9426202

### עורך הבקשה

דרור בריל  
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### מהות הבקשה

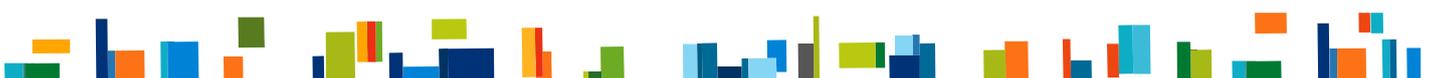
הריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודי מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילרים לאוורור תת-הקרקע וגמל מים בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש (לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילרים לאוורור תת-הקרקע וגמל מים בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת עמודים (קרקע) בגובה (נטו) 2.79 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית קומת גג חלקית בגובה (נטו) 2.84 מ' לעומת 2.79 מ' המותרים לפי תכנית ג1 (גובה קומה טיפוסית בבניין).
- בניית מרפסות הבולטות 1.81 מ' (30.17% מהמרווח) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים.
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (28.57% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים.



לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקום החניה לנכים בקומת המרתף (3-) יהיה לשימוש ציבורי לכ בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמדה. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה בקומת מרתף (1-) יהיו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המפרסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של פאלומה לוי ממרץ 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,658.8 ₪.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקום החניה לנכים בקומת המרתף (3-) יהיה לשימוש ציבורי לכ בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמדה. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה בקומת מרתף (1-) יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המפרסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
7	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
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 7, ק"ם 7א

6336/499	גוש/חלקה	25-1183	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	10/07/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0903-007	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אילנה סטיי גולדשטיין  
שכ שיינקין 72, גבעתיים 6955300

### מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "מילק אנד קוקיז", בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

### ההחלטה: החלטה מספר: 11

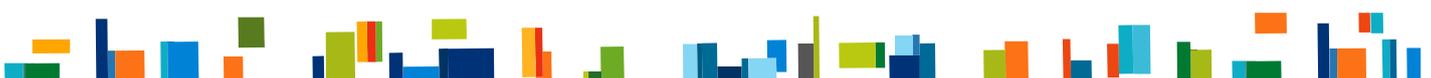
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה ולדחות את ההתנגדויות שכן בהמשך לחוו"ד אגף תנועה, אין מניעה מבחינה תנועתית לאשר את הבקשה. הבקשה עומדת בקריטריונים לפי סעיף 151ב.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 40א

7429/16	גוש/חלקה	24-1022	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0021-040	תיק בניין
330.00	שטח	23-02253	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מאיר סרוסי ברח' העבודה ת"א בע"מ  
העבודה 40א, תל אביב - יפו 6382156

### עורך הבקשה

יריב-נתן גליא  
הברזל 11ב, תל אביב - יפו 6971017

### מהות הבקשה

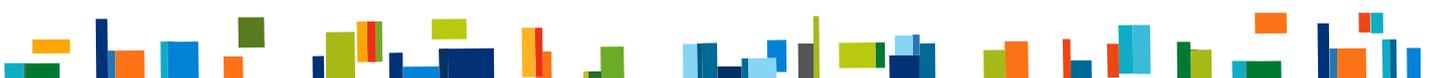
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, בעל 6 יח"ד הכוללים:  
א. בקומת מרתף 1-: דיפון, חדר משאבות ומאגר מים.  
ב. בקומת הקרקע: חיזוק והרחבה של שתי יח"ד קיימות, תוספת ממ"ד לכל אחת מהן, ותוספת מרפסת אחורית לדירה הדרומית, סגירת מרפסת קדמית.  
ג. בקומות א' ו-ב': חיזוק והרחבה של שתי יח"ד קיימות, תוספת ממ"ד לכל אחת מהן, סגירת מרפסת קדמית.  
ד. קומה ג' חדשה: קומה חדשה, בנסיגה קדמית וצידיית מקונטור הקומה שמתחת עבור הקמת מרפסות חדשות לא בתוואי המרפסות הקיימות, עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד.  
ד. קומה ד' חדשה: קומה חדשה בקונטור קומה ג' שבנסיגות, עבור 2 יח"ד עם ממ"ד שאחת מהן היא דירת דופלקס (מלפס תחתון).  
ה. קומת הגג: מפלס עליון של דירת דופלקס הכוללת מרפסת גג ופרגולה.  
ו. גג עליון: מתקנים טכניים - מעבי מזגני וקולטי שמש.  
ז. בכל הקומות: תוספת מעלית עם תחנה עצירה בכל קומה. הריסת חדר מדרגות קיים ובניית חדר מדרגות חדש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, בעל 6 יח"ד, שכן:



א. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 (חיזוק ותוספות) והתכנית שהוגשה מציגה הריסה מאסיבית של הקירות הקיימים התואם למסלול הריסה ובנייה ולא למסלול הנבחר.  
ב. מבוקש הארכת הקיר המשותף ללא הסכמת הבניין השכן, ואף התקבלו התנגדויות לכך.  
ג. הארכת הקיר המשותף מייצרת חצר חיצונית שלא עומדת בתקנות התכנון והבנייה.  
ד. הבקשה סותרת את ההנחיות ואת התכנית המופקדת לעניין הנחיות העיצוב באזור ההכרזה בנושאים: -מרפסות: תוואי המרפסות החדשות לא תואם את תוואי המרפסות הקיימות, ואין שמירה של המופע הכללי של המרפסות בבניין.  
-עיצוב החזית: אין שמירה על הפרופורציות המקוריות ובנוסף החזית הקדמית שונתה לחלוטין ואינה תואמת לעיצוב המקורי.  
- המסה הבנויה: קומות התוספת אינן תואמות בעיצובן לקומות הקיימות, והקומות החדשות, שאינן קומת גג, אינן מעוצבות בהתאם לקומה טיפוסית קיימת.  
ה. קיימת בנייה לא חוקית בקומת הקרקע אשר מבקשים תוספת שטח מעליה. לא ניתן לאשר בניה מעל בניה לא חוקית.  
ו. הבקשה הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה - חסרים חתכים העוברים דרך הבניין השכן בקיר משותף, לא הוצג הבניין השכן בתכניות ובחתכים, סומנה בנייה לא חוקית כקיימת ולא להריסה.

2. לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

א. מסומנת הריסה מאסיבית של קירות קיימים, ולא חיזוקם כפי שנדרש במסלול תמ"א 38, ודבר זה יוצר קומות חדשות ולא קומות מחוזקות.  
ב. סגירת מרפסות קדמיות בסגירה קשיחה - לא ניתן לסגור מרפסות קדמיות בבנייה קשיחה באזור ההכרזה, שכן זה נוגד את הנחיות העיצוב באזור ההכרזה ואת הוראות התכנית המופקדת.  
ג. הארכת קיר משותף ללא הסכמה פוזיטיבית של השכנים ואי הצגת חתך רחב העובר דרך הבניין השכן בקיר משותף.  
ד. לא ניתן להכשיר בניה לא חוקית אשר לא תואמת את ההיתרים.

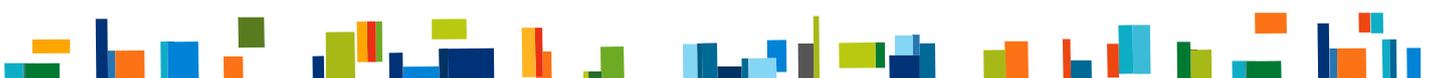
3. לדחות את ההתנגדויות לנושאים:

א. תמ"א 38 - ניתן לקבל תוספות בנייה מכח תמ"א 38, שכן הבקשה עברה את כל הבדיקות הנדרשות ונמצא שהיא עומדת בקריטריונים לקבל זכויות מכח תמ"א 38. בנוסף, בתוספות בנייה בלב העיר מכח תמ"א 38, ניתן לקבל 2.5 קומות מעל בניין בן 3 קומות שבהיתר.  
ב. הועדה המקומית אינה דנה בעניינים קנייניים ולכך יש לפנות לערכאות המתאימות.

יצוין כי למרות הליקויים המהותיים ניתנה האפשרות לתקן את הבקשה אך הוצגה בקשה שלא תוקנה בהתאם לדרישות

חוו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים

ההחלטה התקבלה פה אחד.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 18, סמטת אלמונית 1

7450/10	גוש/חלקה	23-1592	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0406-018	תיק בניין
490.00	שטח	22-00377	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בין הסמטאות בעמ  
יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

### עורך הבקשה

נאור מימר  
דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

### מהות הבקשה

תוספות ושינויים במבנה קיים לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית הכוללים:

1. בקומת מרתף 1-: הוספת מכפילי חניה עבור 6 מקומות חניה במרתף קיים.
2. בקומת הקרקע: 2 חנויות מסחר, כניסה למתקן חניה אוטומטי, חדר אשפה, חדר אופניים, חללים פתוחים
3. בקומה א' ו-ב' קיימות: 4 יח"ד קיימות עם תוספת ממ"ד בכל אחת מהן ושינויים פנימיים, 3 מרפסות גזזטרה קיימות - בכל קומה.
4. בקומה ג': השלמת קומה חלקית קיימת לקומה מלאה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד בכל אחת מהן ו-3 מרפסות גזזטרה.
5. בקומה ד': קומה חדשה עם נסיגות עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד בכל אחת מהן ומרפסות גג.
6. בקומה ה': קומה גג חדשה בנסיגות בעלת יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות עליה לגג עליון
7. בקומת גג עליון: בריכת שחיה מוצמדת לדירה מתחת, גג עם מתקנים טכניים (קולטי שמש, מעבי מזגנים).  
בכל הקומות: 2 גרמי מדרגות צפוני ודרומי, מבואות, מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות) ו-2 חללי מסחר.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה קיים לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית הכוללים:

1. בקומת מרתף 1-: הוספת מכפילי חניה עבור 6 מקומות חניה במרתף קיים.
2. בקומת הקרקע: 2 חנויות מסחר, כניסה למתקן חניה אוטומטי, חדר אשפה, חדר אופניים, חללים פתוחים
3. בקומה א' ו-ב' קיימות: 4 יח"ד קיימות עם תוספת ממ"ד בכל אחת מהן ושינויים פנימיים, 3 מרפסות גזזטרה קיימות - בכל קומה.



4. בקומה ג': השלמת קומה חלקית קיימת לקומה מלאה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד בכל אחת מהן ו-3 מרפסות גזזטרה-.
5. בקומה ד': קומה חדשה עם נסיגות עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד בכל אחת מהן ומרפסות גג.
6. בקומה ה': קומה גג חדשה בנסיגות בעלת יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות עליה לגג עליון
7. בקומת גג עליון: בריכת שחיה מוצמדת לדירה מתחת, גג עם מתקנים טכניים (קולטי שמש, מעבי מזגנים).  
בכל הקומות: 2 גרמי מדרגות צפוני ודרומי, מבואות, מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות) ו-2 חללי מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לגובה חדרי יציאה לגג כולל מתקנים עד 4 מ' ממפלס הגג
2. הקלה לתכנון מרתף בקונטור מבנה קיים מעבר לקו בניין
3. הקלה להעברת זכויות בין קומות
4. הקלה לבנייה במרווחים בגובה מעל 1.5 מ'
5. הקמת בריכת שחיה בגג העליון

2. בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה מדרגות, מעקות בחדרי מדרגות ובמרפסות חיצוניות, גובה סף חלון יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים וישוקמו/ וישומרו בהתאם לפרטי המקור.

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	תיאום עדכני נת"ע
6	אישור רשות הכבאות
7	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

#### תנאים בהיתר

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



#	תנאי
5	תנאי בהיתר: יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

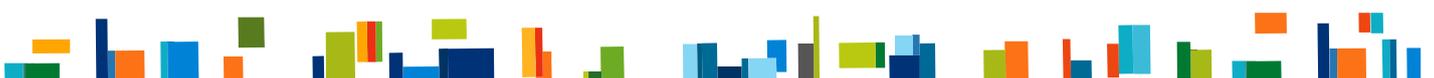
#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני התחלת עבודה תיאום מול נת"ע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 58

6906/136	גוש/חלקה	24-0861	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	20/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-058	תיק בניין
269.00	שטח	22-02700	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ברית יהודה בע"מ  
יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

### עורך הבקשה

עמיר פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

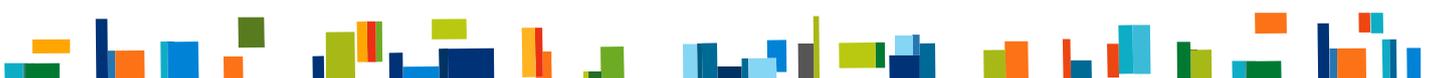
### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 6 יח"ד, הכוללים:  
- הקמת קומת מרתף 1- המכילה: מאגר מים וח. משאבות, ממ"מ, 2 מחסנים דירתיים, חללים טכניים, ושטח גלווה ליחידת המסחר שבקומת הקרקע, הכוללת: מחסן מסחרי, חלל טכני ושירותים.  
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הסדרת לובי כניסה והרחבת שטח יח"ד עורפית קיימת כולל הוספת ממ"ד, הסדרת יחידת מסחר אחת במקום 3 יחידות מסחר והרחבת שטח המסחר.  
- בקומות הטיפוסיות (א-ב'): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים הרחבת הדירות הקיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה.  
- בקומה ג' החלקית: הריסת בנייה קיימת (למעט גרעין מדרגות), והשלמת הקומה לקומה שלמה המכילה 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות בקונטור מרפסות בקומה שמתחת.  
- קומות ד'-ה' החדשות: קומות חדשות בהיקף הקומות שמתחת, המכילות כ"א: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת ביח"ד המערבית.  
- קומה ו' חלקית חדשה המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמית ואחורית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.  
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.  
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום לובי קומתי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.  
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר אנגלית במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, המכיל חנות אחת ו-12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 6 יח"ד, הכוללים:
  - הקמת קומת מרתף 1- המכילה: מאגר מים וח. משאבות, ממ"מ, 2 מחסנים דירתיים, חללים טכניים, ושטח נלווה ליחידת המסחר שבקומת הקרקע, הכוללת: מחסן מסחרי, חלל טכני ושירותים.
  - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הסדרת לובי כניסה והרחבת שטח יח"ד עורפית קיימת כולל הוספת ממ"ד, הסדרת יחידת מסחר אחת במקום 3 יחידות מסחר והרחבת שטח המסחר.
  - בקומות הטיפוסיות (א'-ב'): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים הרחבת הדירות הקיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה.
  - בקומה ג' החלקית: הריסת בנייה קיימת (למעט גרעין מדרגות), והשלמת הקומה לקומה שלמה המכילה 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות בקונטור מרפסות בקומה שמתחת.
  - קומות ד'-ה' החדשות:קומות חדשות בהיקף הקומות שמתחת, המכילות כ"א: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת ביח"ד המערבית.
  - קומה ו' חלקית חדשה המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמית ואחורית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום לובי קומתי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר אנגלית במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף אחת, המכיל חנות אחת ו-12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).
2. לאשר הקלה הקלה להקמת ממ"ד בקו בנין אפס בקו בניין צדדי דרומי, מכיוון שמוצעת בניה המשכית בקו בניין אפס לבינוי קיים בהיתר.
3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה, שמפורט בהתייחסות להתנגדויות.
 

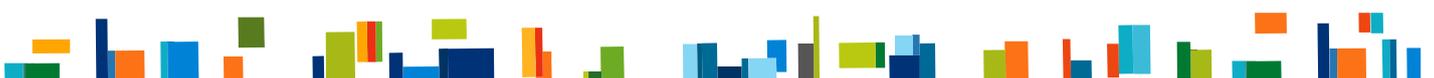
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

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

#### 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



#	תנאי
	לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,075 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	על פי הנחיות השיפוץ המידתי, בבקשה להיתר בניה להרחבה (בשכונות) בה מבשקש במין שלם לבנות יידרש שיפוץ כל הבנין. במקרים בהם תתיר הוועדה המקומית, הרחבה של דירה בודדת (ולא בבנין שלם), ידחה השיפוץ למועד ההרחבה של יתר הדירות בבנין. המבקש ימלא ויחתום על טופס התחייבות להשתתפות בשיפוץ הכללי של הבנין במועד ההרחבה של יתר הדירות בבנין, כתנאי לבקשה
3	1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עצים לשימור מס' 8 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	אישור רשות הכבאות

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 338

6963/3	גוש/חלקה	24-1417	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-338	תיק בניין
289.00	שטח	22-03043	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

יאיר זיק  
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 2 יחידות מסחר ו-8 יח"ד, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 2 הגובל מצפון (בו הוגשה בקשת רישוי מס' 24-1333), הכוללים:

- בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח אחורי.
- בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה, הסדרת יח"ד אחת חדשה על חשבון שטחי מחסנים מבוטלים, ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת נישת אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
- בקומות הקיימות 1-4 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת שיפור מיגון לדירה הצפונית וסגירה אחידה למרפסות בחזית עורפית ליח"ד דרומית.
- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (5-6): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 5 יח"ד, עם שיפור מיגון לכל דירה, ומרפסות סגורות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד אחת חדשה עם שיפור מיגון, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
- על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לשטח דירת הפנטהאוז מהקומה שמתחת, עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
- בכל קומות הבניין: הריסת גרמי מדרגות בגרעין קיים ובנייתם מחדש, הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, הסדרת מקומות חניה לאופניים במרווח עורפי, הסדרת נישא לפילר מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ונישה לאצירת אשפה בצמוד לגדר עורפית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 15 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).



**החלטה: החלטה מספר: 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025**

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 2 יחידות מסחר ו-8 יח"ד, הכוללים:
  - בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח אחורי.
  - בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה, הסדרת יח"ד אחת חדשה על חשבון שטחי מחסנים מבוטלים, ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת נישת אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
  - בקומות הקיימות 1-4 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת שיפור מיגון לדירה הצפונית וסגירה אחידה למרפסות בחזית עורפית ליח"ד דרומית.
  - על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (5-6): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 5 יח"ד, עם שיפור מיגון לכל דירה, ומרפסות סגורות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
  - קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד אחת חדשה עם שיפור מיגון, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
  - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לשטח דירת הפנטהאוז מהקומה שמתחת, עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
  - בכל קומות הבניין: הריסת גרמי מדרגות בגרעין קיים ובנייתם מחדש, הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, הסדרת מקומות חניה לאופניים במרווח עורפי, הסדרת נישה לפילר מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ונישה לאצירת אשפה בצמוד לגדר עורפית.

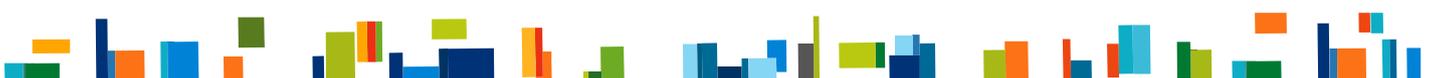
סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 15 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט בטבלה בסעיף ההתנגדויות.

3. לאשר פתרון חניה עבור 6.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 340.
7	אישור רשות הכבאות



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,462.00 ₪.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א3616' (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 03/01/2023 שמספרו 202203043 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש



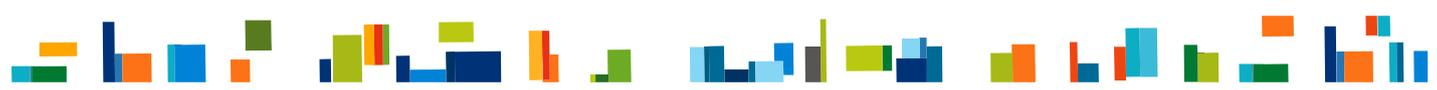
#	תנאי
	ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. <b>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.</b>
8	רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

**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.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרישמן 9

6905/26	גוש/חלקה	24-1169	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0096-009	תיק בניין
695.00	שטח	24-00920	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוריאל ביטן  
פרישמן 9, תל אביב - יפו 6357809

### עורך הבקשה

סיגל סרי צרפתי  
קהילת סלוניקי 10, תל אביב - יפו 6951310 גלעד כהנא  
כסופים 40א, הרצליה 46500

### מהות הבקשה

תוספות ושינויים בבנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומות מרתף, המכיל 15 יח"ד, הכוללים: קרקע: סגירת החלק העורפי של הקומה המפולשת וסידור יח"ד עם ממ"ד, שינוי שימוש מחדר עגלות לממ"ד וצירופו לשטח יח"ד בעורף, שינוי מיקום חדר עגלות, סגירת החלק הקדמי של קומת העמודים המפולשת בזכוכית והגדלת לובי הכניסה.  
גג חלקי: השלמה ותוספת בניה לחדר יציאה לגג העורפי, ופתיחת גישה לגג המשותף.  
גג עליון: סידור מערכות טכניות בגג.  
בחצר: הגבהת גדרות בהיקף הבניין עד ל-1.5 מ', בחזית קדמית הוספת שערים עד ל 0.7 מ'.

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומות מרתף, המכיל 15 יח"ד, הכוללים:

קרקע: סגירת החלק העורפי של הקומה המפולשת וסידור יח"ד עם ממ"ד, שינוי שימוש מחדר עגלות לממ"ד וצירופו לשטח יח"ד בעורף, שינוי מיקום חדר עגלות, סגירת החלק הקדמי של קומת העמודים המפולשת בזכוכית והגדלת לובי הכניסה.  
גג חלקי: השלמה ותוספת בניה לחדר יציאה לגג העורפי, ופתיחת גישה לגג המשותף.  
גג עליון: סידור מערכות טכניות בגג.  
בחצר: הגבהת גדרות בהיקף הבניין עד ל-1.5 מ', בחזית קדמית הוספת שערים עד ל 0.7 מ'.  
לאחר השינויים יהיו בבניין 16 יח"ד.



כולל ההקלה: שימוש חורג מחדר עגלות ומחסן לדירת מגורים  
לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/07/2024 שמספרו 202400920 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	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



#	תנאי
	<b>כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.</b>
5	<b>אישור רשות הכבאות</b>

**הערות**

#	תנאי
1	<b>ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.</b>

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 208

6960/71	גוש/חלקה	24-0266	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-208	תיק בניין
411.00	שטח	23-01883	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהושע בן ארצי  
בן יהודה 208, תל אביב - יפו 6347223 פיליפ אדיב  
בן יהודה 208, תל אביב - יפו 6347223

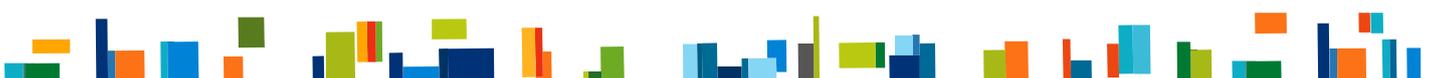
### עורך הבקשה

נועה רובין  
ירמיהו הנביא 7, תל אביב - יפו 6350707

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 3 קומות וסככה על הגג עבור 8 יח"ד וחנות, הכוללים:

- קומת מרתף חדשה (1-): שטחים נלווים עבור 2 יח"ד שבקומת הקרקע המכילים כ"א חדר משחקים וממ"ד, וחצר אנגלית ליחידה הצפונית, עם גישה באמצעות מדרגות בפנים הדירות;
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, ותוספת 1 יח"ד (סה"כ 2 יח"ד, יחידה מסחרית בחזית לרחוב);
- בקומות הטיפוסיות הקיימות 1-2: 3 יח"ד בקומה, שנויים בחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קדמיות בסגירה קשיחה, ומרפסות עורפיות ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
- בקומות הטיפוסיות הקיימות 3: הריסת רוב הקומה ובנייתה מחדש עבור 2 יח"ד בקומה, סגירת מרפסות קדמיות בסגירה קשיחה, ומרפסות עורפיות ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
- על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הקומה לקונטור קומה טיפוסיות קיימת, עבור 2 יח"ד בקומה, סגירת מרפסות קדמיות בסגירה קשיחה, ומרפסות עורפיות ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
- בקומות החדשות (קומה 5-6): 3 יח"ד חדשות בקומה עם ממ"ד לכ"א, מרפסות סגורות ע"י קירות וויטרינה ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.
- בקומת הגג החלקית (קומה 7): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג פתוחה בחזית הבניין המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום;
- בכל הקומות: ארובה חיצונית לחזית צדדית צפונית עבור היחידה המסחרית בקרקע, תוספת מעלית חיצונית, סידור מחדש לחדר המדרגות וארונות לתפקוד הבניין;



• **על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה פרטית עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית.**

**בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, גראז' לחניית אופניים, הקמת גדרות בגבולות המגרש, נישא למים בגבול מגרש צדדי דרומי ונישה לאשפה בגבול מגרש צדדי צפוני, חצרות פרטיות במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות;**

סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרע מסחרית עבור 21 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 13 יח"ד חדשות);

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. חריגה קונטור הגג כתוצאה מתכנון קומת הגג מעל בליטות ומרפסות בקומות הטיפוסיות שנסגרו מעבר לקווי הבניין- בניגוד להוראות התכנית ;
2. קווי בניין- צפוני 0.60 מ' חריגה כתוצאה מסגירה קשיחה של מרפסות ומעבר לקו הבניין- בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר. דרומי 1.91 מ' חריגה לאור תוספת שטח עיקרי וכתוצאה מסגירה קשיחה של מרפסות מעבר לקו הבניין ומעבר לקירות החיזוק המבוקשים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר. מזרחי 1.42 מ' חריגה כתוצאה מסגירה קשיחה של מרפסות ומעבר לקו הבניין- בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.
3. לא ניתנה התייחסות ליידוע גובלים בדבר חריגת המעלית מקו הבניין ולא נשלחו הודעות- בניגוד להוראות תכנית 2710.
4. על פי היתר גובה הקומה 3.10 מ' הבנוי בפועל שונה, - גובה קומות חדשות עולה על גובה הקומות הקיים בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'
5. במרווח קידמי ואחורי מבוקשת בניה קשיחה מעל מרפסות בולטות, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'
6. חישוב השטחים אינו מחושב כנדרש- מספרי הדירות אינן תואמות את המבוקש, מרפסות בולטות מקו הבניין חושבו כשטח עיקרי.
7. בחריגה של 1 מ"ר בשטח הנלווה העולה על שטח יחידת הדיור שמעל - בניגוד להוראות ע'1 החלה.
8. גובה הקומה אינה כגובה הקומות הטיפוסיות הקיימות בבניין - בניגוד להנחיות המרחביות.
9. לא הוסדרו גדרות בגבולות המגרש, בניגוד להנחיות מרחביות.
10. הבקשה הוגשה עם גדרות להריסה, גדרות ללא שינוי וגדרות חדשות, בפועל קיימת בגבולות המגרש גדר דרומית הניצב לרחוב בגובה של 1.83 מ' בניגוד להנחיות המרחביות.
11. לא הוצגה נסיגה למסתורי הכביסה מהחזית לרחוב - בניגוד להנחיות המרחביות.

ח"ד מהנדס נשלח לעורך הבקשה ולמבקשים;

ההחלטה התקבלה פה אחד.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הכרמל 52א

6918/6	גוש/חלקה	23-1178	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	א0009-052	תיק בניין
258.00	שטח	23-00093	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

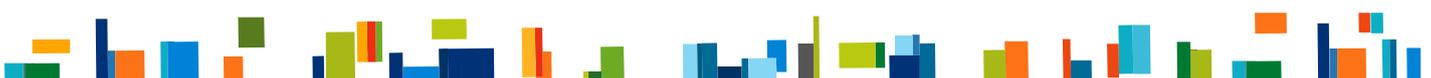
אופיר טשורני  
פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944

### עורך הבקשה

אלון נסים  
אלנבי 108, תל אביב - יפו 65815

### מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום עבור 2 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת עבור 8 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום. הבניין המבוקש מכיל:
- בקומת המרתף: מאגר מים וחדר משאבות, חדר שירותים בשטח נלווה ליחידת המסחר בחזית הקדמית, חצרות אנגליות וחדר שירותים וממ"ד בשטח נלווה ליחידת המסחר האחורית בקומת הקרקע וחצר אנגלית לאזורר חדר המשאבות.
  - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית, יחידת מסחר בחזית לרחוב הכרמל עם מדרגות ירידה פנימיות לגישה לשטח הנלווה במרתף בעורך הבניין עם חצר צמודה, כניסה ממרווח הצד הצפוני ומדרגות ירידה פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף.
  - בקומה 2: מבואה קומתית, 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
  - בקומות 3,4: מבואה קומתית, 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה לכל אחת.
  - בקומה 5: מבואה קומתית 2 מפלסים תחתונים ליחידות דופלקס בקומה 6, עם גישה במדרגות ירידה פנימיות משטח הדירות בקומה 6, ללא גישה מהמבואה הקומתית.
  - בקומה 6 (קומת הגג החלקית): 2 יחידות דיור - החלק העליון ליחידות הדופלקס. אחת עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ואחת עם 2 מרפסות גג מקורות חלקית במצללה בנויה, בחזית קדמית ובחזית האחורית.
  - בקומת גג העליון: 9 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין
  - בחצר: חניית אופנית במרווח האחורי, גדרות הפרדה, גמל מים, פילר חשמל, נישה לבלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצפוני ללא הרחקה של 1.00 מ', פיתוח שטח ושביילי גישה.



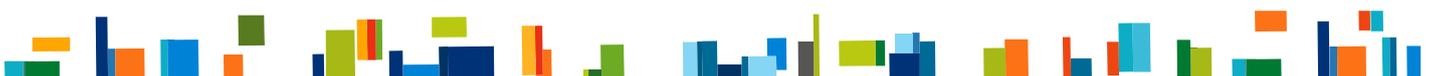
**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מתאריך 27/09/2023 להוסיף ולאשר הקלה מס' 6 עבור "הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה".  
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
5	אישור רשות הכבאות
6	הסדרת התשלום בגין המרפסות החורגות בהתאם להחלטת הועדה

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא בתאום עם נת"ע.
4	בהתאם להצהרת המהנדס לא יבוצעו עוגנים בתחום התת"ל. במידה יבוצע שינוי בשיטת הדיפון, יש לעדכן את התכניות ולחזור לתיאום מחדש מול נת"ע
5	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע. לבני הנדסה אקוסטית סימוכין 3-102223 מתאריך 13.03.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 7. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל. אסבסט:
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	מילוי דרישות חברת נתע כמפורט באישורם מ-21.2.2022
8	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.



**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור שפ"ע לנטיעת 3 עצים חדשים.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור עורך הבקשה לעמידה בתקנות ותקנים והוראות כיבוי אש

**הערות**

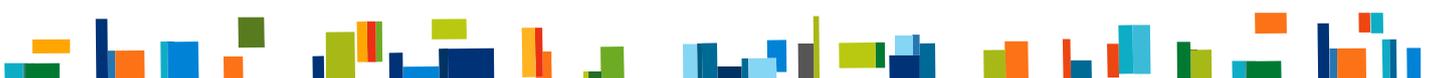
#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
2	בהתאם לתב"ע 3888 : לפי סע' 4.1.2 ח- בשוק הכרמל הוגדרו מעברים לרבות זיקת הנאה להולכי רגל לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לחניות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית. בנוסף, יוגדרו מעברים סדורים בין המעבר המרכזי לחניות. לאור האמור, אגף הנכסים מתנגד להקלה בקווי בניין ותכסית (לפי תב"ע בתוקף), לטובת פיתוח המעברים הציבוריים בשוק. ?לפי סע' 4.2.1 יא- בתחום שוק הכרמל תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות וכדומה. לפי סע' 6.6 - ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים- בהסכמה. במידה וחברת החשמל תדרוש חדר טרנספורמציה במבנה יש להסדיר את חדר הטרנספורמציה כך שימש את הדוכנים בשוק הכרמל.

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: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום עבור 2 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת עבור 8 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 187.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
- תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 187.5% מותרים על פי תכנית 6.45מר בשל הוספת קומה
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגדלת תכנית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים וניוד זכויות לגג לצורך כך.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.32% מן המרווח המותר
- החרגת הבקשה להיתר בניה מהוראות תבע 4320 המופקדת
- ביטול מרפסות שרות

2. לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.
3. להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

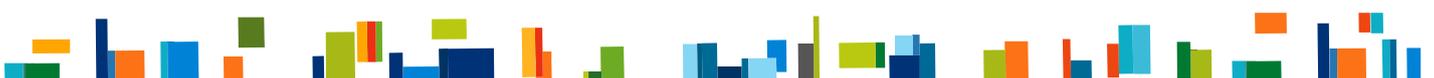
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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
5	אישור משרד הבריאות
6	הסדרת התשלום בגין המרפסות החורגות בהתאם להחלטת הועדה
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

**תנאים לתעודת גמר**

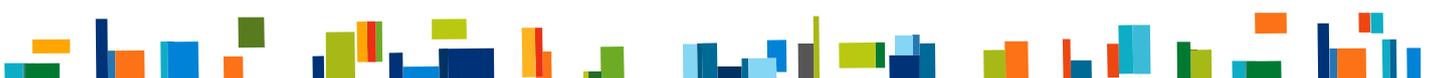
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור שפ"ע לנטיעת 3 עצים חדשים.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

**הערות**

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
2	בהתאם לתב"ע 3888 : לפי סע' 4.1.2 ח- בשוק הכרמל הוגדרו מעברים לרבות זיקת הנאה להולכי רגל לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לחניות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית. בנוסף, יוגדרו מעברים סדורים בין המעבר המרכזי לחנויות. לאור האמור, אגף הנכסים מתנגד להקלה בקווי בניין ותכסית (לפי תב"ע בתוקף), לטובת פיתוח המעברים הציבוריים בשוק. לפי סע' 4.2.1 יא- בתחום שוק הכרמל תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות וכדומה. לפי סע' 6.6 - ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים- בהסכמה. במידה וחברת החשמל תדרוש חדר טרנספורמציה במבנה יש להסדיר את חדר הטרנספורמציה כך שישמש את הדוכנים בשוק הכרמל.

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.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורכוב 3

6904/87	גוש/חלקה	24-0836	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0075-003	תיק בניין
461.00	שטח	23-00123	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תמיר נדל"ן חברה לבניה והתחדשות עירונית בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

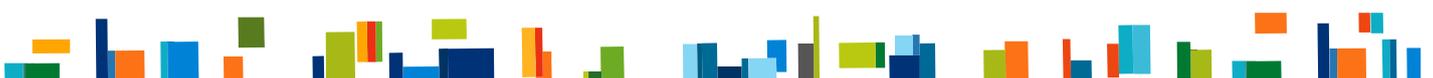
### עורך הבקשה

עידית מן  
39 3361, תל אביב - יפו 66849

### מהות הבקשה

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 אגפים, אגף קדמי בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 7 יח"ד ואגף אחורי בעל 3 קומות עבור 3 יח"ד (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- במרתף: הרחבת תוואי המרתף, תוספת שטח עבור 2 מחסנים דירתיים בשטח של 4מ"ר כל אחד.
- בכל קומות הבניין: חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, הסדרת פיר מעלית חיצוני במרווח הצדדי מערבי עם תחנות עצירה בכל קומה.
- בקומת קרקע הקיימת: באגף הקדמי: סגירת קומת עמודים לתוספת שטח עבור סידור חדר אשפה, סגירת רצועה מפולשת עבור הסדרת נישה לכלוני גז ותוספת שטח ליחידת הדיור הקיימת בחזית הקדמית, הריסת מרפסת קיימת במרווח הצד המערבי, הסדרת חצר פרטית ובז' תליית כביסה ומסתור מזגנים בתחום קוי הבניין במרווח הצד המערבי. באגף האחורי: ביחידת הדיור הקיימת, סגירת חלק משטח מרפסת קיימת בתוואי קיר חזית הבניין בסגירה קלה והריסת יתר שטח המרפסת מעבר לקו חזית הבניין, הריסת מרפסת נוספת בחזית אחורית תוספת שטח עבור ממ"ד, תוספת שטח ליחידת הדיור ע"י סגירת מרפסת קיימת בין האגפים בתחום קוי הבניין בסגירה קשיחה, תוספת מסתור כביסה בחזית הבניין המזרחית.
- בקומה ראשונה הקיימת: באגף הקדמי: סגירת מרפסות החזית הקדמית בסגירה קלה בין משרביות קיימות, סגירה קלה של מרפסת בחזית הצד המערבית, סגירת מרפסת בחזית הצד המזרחית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בחזיתות הצד. באגף האחורי: ביחידת הדיור הקיימת, סגירת מרפסת קיימת בסגירה קלה, הריסת מרפסת נוספת בחזית האחורית ותוספת שטח עבור ממ"ד, תוספת שטח ליחידת הדיור ע"י סגירת מרפסת קיימת בין האגפים בתחום קווי הבניין בסגירה קשיחה, תוספת מסתור כביסה בחזית הבניין המזרחית.
- בקומה שנייה הקיימת: באגף הקדמי: סגירת מרפסות החזית הקדמית בסגירה קלה בין משרביות קיימות, סגירה קלה של מרפסת בחזית הצד המערבית, סגירת מרפסת בחזית הצד המזרחית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בחזיתות הצד. באגף האחורי: ביחידת הדיור הקיימת, סגירת מרפסת קיימת בסגירה קלה, הריסת מרפסת נוספת בחזית האחורית ותוספת שטח עבור ממ"ד, תוספת שטח ליחידת הדיור ע"י סגירת מרפסת קיימת בין האגפים בתחום קווי הבניין בסגירה קשיחה, אישור בדיעבד לתוספת מרפסת בחזית הצד המזרחית מחוץ לקוי בניין, תוספת מסתור כביסה בחזית הבניין המזרחית.



- 6) בקומה שלישית (קומה קיימת באגף הקדמי בלבד): **באגף הקדמי: סגירת מרפסות החזית הקדמית בסגירה קלה בין משרביות קיימות, סגירת מרפסת בחזית הצד המזרחית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בחזיתות הצד (בחזית המזרחית במרחק 3מ' בלבד מקו חזית הבניין). באגף האחורי: בניית קומה חדשה בתוואי הקומות הקיימות עבור תוספת יחידת דיור עם ממ"ד, ומסתור כביסה.**
- 7) **תוספת קומה חדשה רביעית בקונטור הקומות התחתונות המורחבות בשני האגפים עבור 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד בחזית קדמית עם חדר שיפור מיגון, מרפסת סגורה בסגירה קלה, ומסתור כביסה ו-1 יח"ד בחזית האחורית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפת גזזטרה בחזית האחורית.**
- 8) **הקמת קומה חלקית חמישית על הגג: עבור 2 יח"ד. יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית.**
- 9) **על הגג העליון: 14 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף, עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- 10) **בחצר: בניית גדרות בהיקף המגרש, וגדרות פנימיות. גיבון במרווח הקדמי של המגרש, שביל כניסה, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, תיבות זואר במרווח הצד המזרחי.**
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 16 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

#### החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

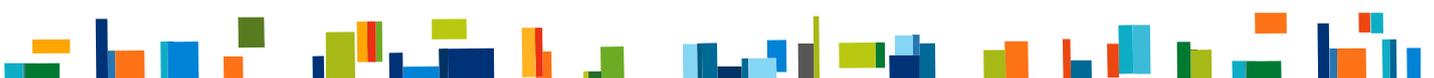
1. **לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 אגפים, אגף קדמי בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 7 יח"ד ואגף אחורי בעל 3 קומות עבור 3 יח"ד (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 16 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)**

כולל זכויות מכח תמ"א 38 :

- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון מזרח
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.39 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח ומערב
- הקטנת קו בניין אחורי מ 4 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק הקמת ממ"ד בלבד
- 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 16 יח"ד כולל ההקלות הבאות:
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.98 מ' במקום 2.50 מ' המותר
- ביטול נסיגות נדרשות בחזיתות הצד מתוכנית ג'
- תחנת עצירה למעלית בקומת הגג החלקית
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- ניוד שטחים בין הקומות להגדלת התכסית בגג ל-65%

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה**

3. **לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה.**



התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות אשר מטרתן הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני,

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

#### תנאים למתן היתר

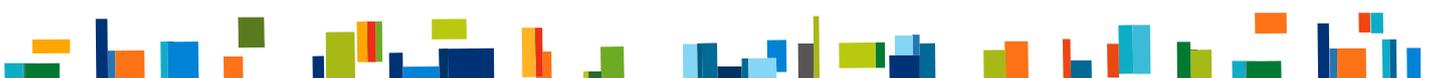
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,208.00 ₪.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט 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	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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 את כל הבנוי על שטח הדרך (בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים)
8	אישור פיקוד העורף

#### 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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבנו תם 5

7226/33	גוש/חלקה	24-0754	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0079-005	תיק בניין
294.00	שטח	23-00983	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מירי פרלמן  
ת.ד. 181, נוף איילון 9978500

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

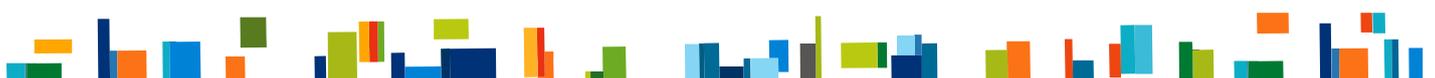
### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור מכוח תכניות 2363 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

- בקומת קרקע וקומה 1 קיימות: תוספת ממ"ד, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ל- 2 יחידות הדיור הקיימות בכל קומה.
  - קומה 2 (גג קיימת): הריסת חדר הכביסה הקיים ובניית קומה חדשה בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומעבים ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
  - תוספת קומה 3 חדשה: בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומעבים ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד החלק התחתון לדופלקס עם ממ"ד, מסתור כביסה ומעבים ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
  - קומה 4, גג חלקית חדשה: חדר יציאה לגג, המפלס העליון ליחידת הדופלקס בקומה 3 עם מרפסת גג פרטית מקורה בחלקה בפרגולה בנויה ובחלקה מקורה בשטח מפלס הגג העליון.
  - מפלס הגג העליון: עבור 6 קולטי שמש ו-6 דודי אגירה, עם גישה בסולם משטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת גרעין מדרגות במיקום חדש, כולל תוספת פיר מעלית חיצוני ומבואה ותחנות עצירה בכל הקומות.
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדר המזרחית.
- סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025



1) לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור.  
 סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

• הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 \ תב"עות בתוקף, לרבות התייחסות לסעיף 13 ב' מתמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:

- קו בנין קדמי - 3מ' במקום 4מ' לפי תכנית 2363 סעיף 9.1.4
- הקלה בניוד שטחי הממ"דים בתוך הבניה הקיימת
- הקלה בניוד שטחי הממד"ים בתוך קווי הבניין בקומות החדשות בפריסת הקומות בהיקף הקיים לפי תכנית 2720
- הקלה בגובה מרצפת קומת הגג ועד רצפת הגג העליון עד כ- 330 ס"מ (במקום 250 ס"מ) - הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- הקלה בגובה מעקה גג עליון לכ- 450 ס"מ (במקום 400 ס"מ) מרצפת קומת הגג - הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- הקלה בהצמדת הבינוי בקומת הגג למעקות הגג הצידי והאחורי (בקדמי נסיגה של 3 מטר) - הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- הקלה בפרגולה ללא נסיגות ממעקות הגג הצדדים - הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- הקלה בפרגולה בנויה מבטון - הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- הקלה בפרגולה אשר עולה על 1\3 מתכסית מרפסת הגג- הקלה עיצובית מכוח תכנית ג'
- חריגה של סך השטחים המותרים מעבר ל 200% מהשטח הקיים

2) לא לקבל את ההתנגדויות שכן הטענה אינה נכונה, שכן לא מבוקשת בניה קו בנין 0 עם החלקה ברבנו תם 3. הבניה המבוקשת הינה חלק מהתפתחות עירונית רצויה.

3) לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.  
 תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,



#	תנאי
	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 530.82 ₪.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	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	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 בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	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



#	תנאי
	פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות הציבוריות.
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

**הערות**

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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 23

6910/36	גוש/חלקה	24-1152	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0088-023	תיק בניין
707.00	שטח	23-00771	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אליעזר יהל  
חגי 11, רמת גן 5224633

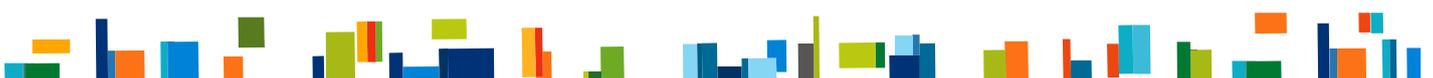
### עורך הבקשה

נאור מימר  
דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת, בפנסיון קיים לשימור מכח תכנית לב העיר, הכוללים:

- 1. בקומת המרתף:** אישור בדיעבד לשינויים פנימיים שנעשו לאורך השנים בחללי המרתף הקיימים בהיתר, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות קיימת עבור הסדרת מקלט וכניסה למקלט מגרעין המדרגות הכללי של הבניין וכן הסדרת חלל למערכות טכניות עם גישה מפיר המעלית אשר נוסף.
  - 2. בקומת הקרקע:** שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 6 יחידות דיור בקומה, בהן 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (2 בחזית הקדמית ו-1 בחזית האחורית), תוספת פיר מעלית בתוואי הקומה כולל מבואה מולו למערכות טכניות.
  - 3. ב-2 קומות טיפוסיות:** שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות להסדרת 8 יחידות דיור בקומה, בהן 3 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (2 בחזית הקדמית ו-1 בחזית האחורית), תוספת פיר מעלית בתוואי הקומה כולל מבואה מולו למערכות טכניות, בקומה ב' תוספת גרעין מדרגות פנימי לעליה חדשה לקומה ג'.
  - 4. בקומה ג' (קומת הגג הקיימת):** הריסת הבניה הקיימת ובניה להסדרת קומה חדשה בנסיגה של כ-8.50 מ' מתוואי הקומות מטה, עבור 4 יח"ד כל יח"ד עם ממ"ד. ל-2 יח"ד מרפסת גג בחזית הקדמית. גישה בגרעין המדרגות החדש מקומה ב' ובמעלית.
  - 5. הקמת קומה ד' החדשה:** בהיקף בתוואי קומה ג' החלקית מתחת בנסיגה של כ-5.24 מ' עבורי יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית.
  - 6. על הגג העליון:** 5 פאנלים סולאריים ו-27 מעבי מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעות.
  - 7. בתחום המגרש:** פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות הקיימות משני צדדי הבניין עבור הדירות הקיימות בקומת המרתף העליונה, הסדרת פילר חשמל, נישא לאשפה ולמעבי מזגנים בצמוד לקבול מגרש צדדי צפוני והסדרת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור סה"כ 27 יח"ד.



**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בפנסיון קיים לשימור מכח תכנית לב העיר. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור סה"כ 28 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר מ פנסיון לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות. 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	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
8	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,021.60 ₪.
10	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.
11	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.



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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	אשפה -בשלב הביצוע יש להסדיר את הנפחים וצבעם מול מאיר ראובן לפני הרכישה.
6	השלמת 33 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.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

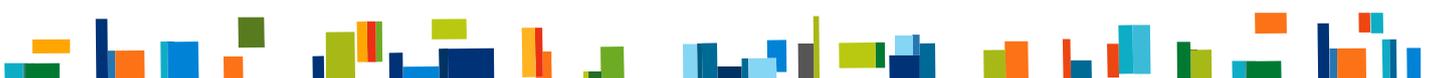
#### הערות

#	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.

ההחלטה: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025



1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בפנסיון קיים לשימור מכח תכנית לב העיר. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור סה"כ 27 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר מ פנסיון לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

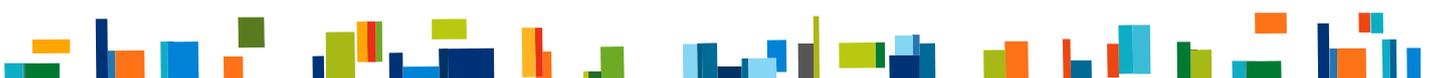
3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה,

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	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
8	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,021.60 ₪.
10	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

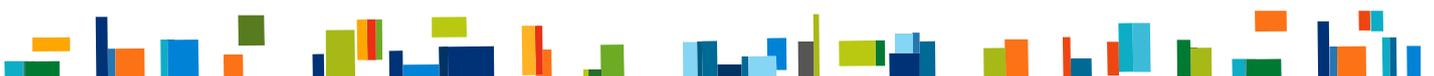
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	אשפה - בשלב הביצוע יש להסדיר את הנפחים וצבעם מול מאיר ראובן לפני הרכישה.
6	השלמת 33 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.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
10	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.





13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוי יצחק 15

6955/74	גוש/חלקה	24-0903	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0260-015	תיק בניין
359.00	שטח	21-02747	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבנר שחם  
ת.ד. 62000, תל אביב - יפו 62260

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

### מהות הבקשה

הריסת בנין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( המשותפים עם מגרש שכן מצפון- יצחק לוי 17 בקשת רישוי מס. 24-0905 המוגשת במקביל ) עבור סה"כ 6 יח"ד הכוללים:

ב-2 קומות המרתף המשותף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 2 מקום חניה לרכב נכים 5 מקומות חניה לאופנועים במרתף, גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי צפוני של הבניין השכן (יצחק לוי 17).

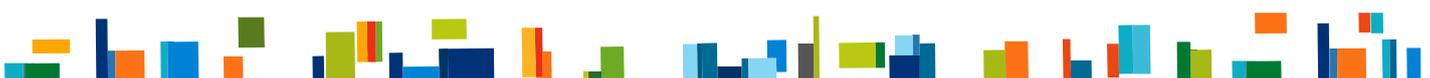
**במרתף (2-):** ח. משאבות ומאגרי מים, פירי תשתיות 14 מחסנים פרטיים, וחניות לרכב פרטי.  
**במרתף (1-):** חדר טרפו, חדר מונים וחניות לרכב פרטי.

**קומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים ודירת גן אחת עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח צד ועורף.

**קומה 1-4:** (קומות טיפוסיות): יחידת דיור אחת בכל קומה (סה"כ 4 יחידות דיור) עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

**קומה 5:** יח"ד אחת (דופלקס) עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית ועורפית ומצללה ומדרגות מפנים הדירה לקומה מעל.

**בקומת הגג (קומה 6):** מפלס עליון של דירה בקומה מתחת עם מרפסת גג קדמית ועורפית עם מצללות.



**על הגג העליון:**

גג משותף עבור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

**על המגרש:** פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חניות אופניים, נישא לתשתיות מים משותפות עבור 2 המגרשים בצמוד לגדר מערבית גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות. גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי צפוני של הבניין השכן (יצחק לוי 17).

ההחלטה: החלטה מספר: 22  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( המשותפים עם מגרש שכן מצפון- יצחק לוי 17 בקשת רישוי מס. 24-0905 המוגשת במקביל ) עבור סה"כ 6 יח"ד הכוללים:

2-2 קומות המרתף המשותף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 2 מקום חניה לרכב נכים 5 מקומות חניה לאופנועים במרתף, גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי צפוני של הבניין השכן (יצחק לוי 17).

כולל ההקלות הבאות:  
 הקלה עבור מתקנים משותפים- גמל מים משותף לשתי חלקות צמודות עם חניון משותף (יצחק לוי 17-15)

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מתקנים משותפים בכתובת (יצחק לוי 17)
5	אישור רשות הכבאות
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של: 15,711.00
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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	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.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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 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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת לוי יצחק 17
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.



#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוי יצחק 17

6955/119	גוש/חלקה	24-0905	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0260-017	תיק בניין
365.00	שטח	21-02749	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לוי יצחק 17 השקעות בע"מ  
מרשל לואי 38, תל אביב - יפו 6200016

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

### מהות הבקשה

הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( המשותפים עם מגרש שכן מזרזם יצחק לוי 15 בקשת רישוי מס. 24-0903 המוגשת במקביל עבור יח"ד 11 סה"כ הכוללים:

ב-2 קומות המרתף המשותף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 2 מקום חניה לרכב נכים 5 מקומות חניה לאופנועים במרתף, גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי צפוני של הבניין .

במרתף (2-): ח. משאבות ומאגרי מים, פירי תשתיות 14 מחסנים פרטיים, וחניות לרכב פרטי.  
במרתף (1-): חדר טרפו, חדר מונים וחניות לרכב פרטי.

- קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים ודירת גן עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי צד ועורף.

-קומה 4-1: (קומות טיפוסיות): 2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 8 יחידות דיור) עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.

-קומה 5 : 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת ומרפסת גזזטרה קדמית ועורפית ומצללות

-בקומת הגג (קומה 6): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג המקורה עם מצללה

### על הגג העליון:

גג משותף עבור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, פירי תשתיות וגנרטור, גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.



**על המגרש:** פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חניות אופניים, נישה לתשתיות מים משותפות עבור 2 המגרשים בצמוד לגדר מערבית גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות. גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי צפוני של הבניין

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בנין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( המשותפים עם מגרש שכן מזרוע יצחק לוי 15 בקשת רישוי מס. 24-0903 המוגשת במקביל עבור יח"ד 11 סה"כ .

2. הקלה עבור מתקנים משותפים- גמל מים משותף לשתי חלקות צמודות עם חניון משותף (יצחק לוי 15-17)

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור עבור 0.33 מקומות חניה החסרים ע"פ דרישות התקן.

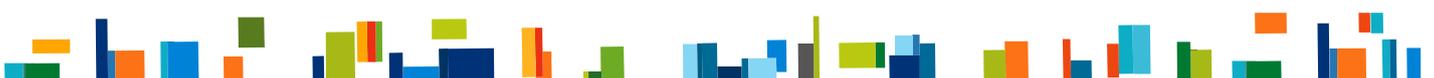
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מתקנים משותפים בכתובת (יצחק לוי 15)
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,711.00 ₪.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.



#	תנאי
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים 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 מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

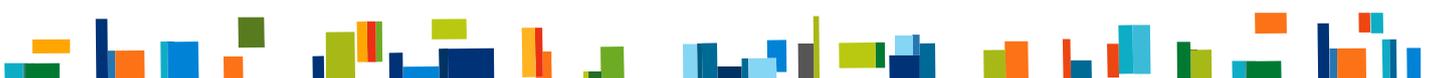
#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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>
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת לוי יצחק 17
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אישור אגף הנכסים
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורוכוב 28, בורוכוב 28א

7436/3	גוש/חלקה	24-0366	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	א0075-028	תיק בניין
144.00	שטח	22-01030	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רות נח  
בורוכוב 28א, תל אביב - יפו 6425210

### עורך הבקשה

עמית לאומי  
נווה רעים 26, רמת השרון 4726526

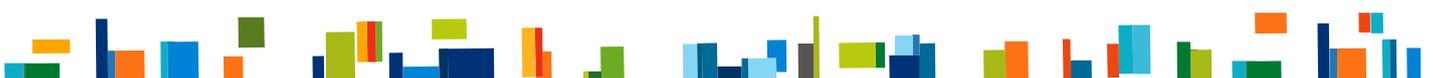
### מהות הבקשה

שינויים פנימיים ותוספות למבנה קיים למגורים בן 4 קומות וקומת גג בנסיגה בנוי בקיר משותף עם הבניין המוגדר כמבנה לשימור בחלקה הסמוכה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - הסדרת מעלית חיצונית לכיוון המרווח הצדדי.
- הריסה חלקית של קומת המרתף הקיימת, הקטנת שטח הקומה והסדרת מחסן ומאגר מים.
- בקומת הקרקע - יח"ד אחת דו-מפלסית - שינויים פנימיים כולל הסדרת חדר מדרגות ושינוי מיקום כניסה ליח"ד והורדת קירות ממ"דים מקומות העליונות.
- קומה א' - שינויים פנימיים, הסדרת ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ב' - שינויים פנימיים, הסדרת יח"ד נוספת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ג' - מפלס תחתון של יח"ד מס' 3 (מפלס 1 מתוך 3) - שינויים פנימיים, הסדרת ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ד' - יח"ד מס' 3 (מפלס 2 מתוך 3) - השלמת הקומה בקו קונטור הקומות התחתונות - לחזית לרחוב וחזית הצד, הסדרת מרפסת גג בחלק העורפי עם פרגולה מעליה.
- קומת גג חלקית (חדשה) - הקמת חדר יציאה לגג ליחידה מס' 3 (מפלס 3 מתוך 3) עם גישה ע"י מדרגות פנימיות מהמפלס מתחת, עם 2 מרפסות גג וגגון הקפי ופרגולה במרפסת הקדמית.
- על הגג העליון - גג פתוח עם מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
- בשטח החצר - הריסת פרגולת מתכת ומדרגות מתכת הקיימים בחלק העורפי של המגרש בצמוד לבניין, הסדרת פתח גישה למאגר מים, הגדלת נישת אשפה קיימת, הסדרת נישת לבלוני גז.

לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד.

\* בקשה לתוספת בבניין הסמוך המוגדר כמבנה לשימור הוגשה בו זמנית עם הבקשה הנדונה לצורך התאמת חזיתות.



**החלטה: החלטה מספר: 24**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025**

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות למבנה קיים למגורים בן 4 קומות וקומת גג בנסיגה בנוי בקיר משותף עם הבניין המוגדר כמבנה לשימור בחלקה הסמוכה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - הסדרת מעלית חיצונית לכיוון המרווח הצדדי.
- הריסה חלקית של קומת המרתף הקיימת, הקטנת שטח הקומה והסדרת מחסן ומאגר מים.
- בקומת הקרקע - יח"ד אחת דו-מפלסית - שינויים פנימיים כולל הסדרת חדר מדרגות ושינוי מיקום כניסה ליח"ד והורדת קירות ממ"דים מקומות העליונות.
- קומה א' - שינויים פנימיים, הסדרת ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ב' - שינויים פנימיים, הסדרת יח"ד נוספת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ג' - מפלס תחתון של יח"ד מס' 3 (מפלס 1 מתוך 3) - שינויים פנימיים, הסדרת ממ"ד בחלק העורפי של הבניין.
- קומה ד' - יח"ד מס' 3 (מפלס 2 מתוך 3) - השלמת הקומה בקו קונטור הקומות התחתונות - לחזית לרחוב וחזית הצד, הסדרת מרפסת גג בחלק העורפי עם פרגולה מעליה.
- קומת גג חלקית (חדשה) - הקמת חדר יציאה לגג ליחידה מס' 3 (מפלס 3 מתוך 3) עם גישה ע"י מדרגות פנימיות מהמפלס מתחת, עם 2 מרפסות גג וגגון הקפי ופרגולה במרפסת הקדמית.
- על הגג העליון - גג פתוח עם מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
- בשטח החצר - הריסת פרגולת מתכת ומדרגות מתכת הקיימים בחלק העורפי של המגרש בצמוד לבניין, הסדרת פתח גישה למאגר מים, הגדלת נישת אשפה קיימת, הסדרת נישת לבלוני גז.

לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 3 יח"ד.

**כולל ההקלות הבאות:**

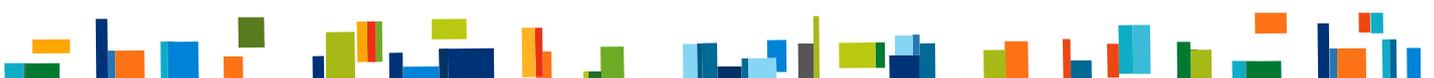
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.76 מ' במקום 4.26 מ' המותר
2. אי שמירת נסיגה מחזיתות הצד לבנייה על הגג.
3. ניווד זכויות בין הקומות.
4. הגבהת גובה הבנייה על הגג מעבר ל-2.50 מ' נטו.
5. הגבהת גובה הבנייה על הגג עד 4.50 מ' ברוטו.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
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	הוצאת שני ההיתרים בזמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת



#	תנאי
	(לפרט את הכתובת)

#### 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

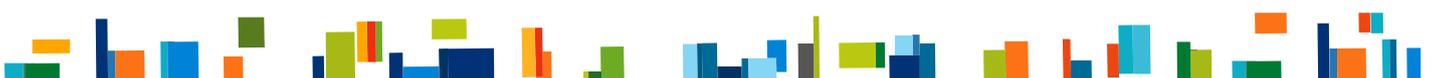
#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

#### 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.

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 23א

6918/52	גוש/חלקה	24-1124	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0003-023	תיק בניין
452.00	שטח	23-01281	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ערן גולן  
הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000

### עורך הבקשה

ליאור לייטנר  
בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842

### מהות הבקשה

שינויים כלפיי היתר 18-0725 מתאריך ה-05/11/18, שתוקפו הוארך בהיתר 25-0358 עד לתאריך ה-14/01/27, לבניין בן 4 קומות וקומת גג (סה"כ 19 יח"ד) אשר נמצא במהלך עבודות בנייה ומבוקשים עבור השינויים הבאים:

בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים כולל שינוי בתוואי קירות כל הממ"דים בקומה, ללא שינוי בתמהיל ו/או במספר יח"ד.

בקומות 01,02,03,04: תוספת מרפסות גזזטרה בשתי הדירות העורפיות לחזית המזרחית האחורית.

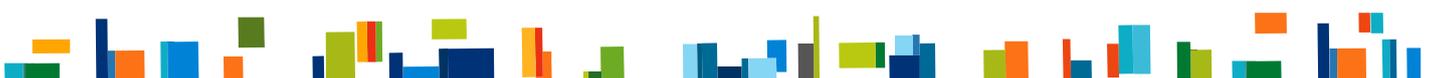
בקומה 01: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בחזית הצפונית, המזרחית והדרומית (ללא שינוי בחזית לשימור).

בקומות 02,03,04: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בכל ארבעת חזיתות המבנה.

בקומה 03: בחזית הקדמית מערבית הריסת מרפסת ומיקומה מחדש.

בקומת הקרקע: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בחזית הצפונית, המזרחית והדרומית (ללא שינוי בחזית לשימור). בחזית הבניין חלוקת השטח המסחרי לשתי יחידות מסחר.

בקומת המרתף: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות הפונים לחצר המונמכת בחזית הצפונית, שינוי בפתחי החלונות הפונים לחצר המונמכת בחזית הדרומית ושינוי תוואי חצר חפורה זו ללא שינוי בשטחה, השלמת קו קונטור המרתף בחזית המערבית בהיקף שטח של 3.5 מ"ר והבלטת קו קונטור הקיר הדרומי מקונטור הבניין בהיקף שטח של כ-14 מ"ר.



**בשטח הקומה כולה שינויים פנימיים, מהלך מדרגות חדש המקשר לקומת הקרקע, כל השינויים הללו ללא שינוי בתמהיל או במספר יח"ד.**

**קומת גג עליון - הקמת בריכה בשטח של כ- 15 מ"ר בשטח הגג המוצמד ליחידת הפנטהאוז.**

**החלטה: החלטה מספר: 25**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025**

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 18-0725 מתאריך ה-05/11/18, שתוקפו הוארך בהיתר 25-0358 עד לתאריך ה-14/01/27, לבניין בן 4 קומות וקומת גג (סה"כ 19 יח"ד) אשר נמצא במהלך עבודות בנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:**

**בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים כולל שינוי בתוואי קירות כל הממ"דים בקומה, ללא שינוי בתמהיל ו/או במספר יח"ד.**

**בקומות 01,02,03,04: תוספת מרפסות גזזטרה בשתי הדירות העורפיות לחזית המזרחית האחורית.**

**בקומה 01: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בחזית הצפונית, המזרחית והדרומית (ללא שינוי בחזית לשימור).**

**בקומות 02,03,04: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בכל ארבעת חזיתות המבנה.**

**בקומה 03: בחזית הקדמית מערבית הריסת מרפסת ומיקומה מחדש.**

**בקומת הקרקע: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות בחזית הצפונית, המזרחית והדרומית (ללא שינוי בחזית לשימור). בחזית הבניין חלוקת השטח המסחרי לשתי יחידות מסחר.**

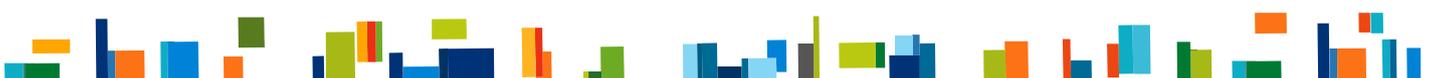
**בקומת המרתף: שינוי גדלי ומיקום בפתחי החלונות הפונים לחצר המונמכת בחזית הצפונית, שינוי בפתחי החלונות הפונים לחצר המונמכת בחזית הדרומית ושינוי תוואי חצר חפורה זו ללא שינוי בשטחה, השלמת קו קונטור המרתף בחזית המערבית בהיקף שטח של 3.5 מ"ר והבלטת קו קונטור הקיר הדרומי מקונטור הבניין בהיקף שטח של כ-14 מ"ר.**

**בשטח הקומה כולה שינויים פנימיים, מהלך מדרגות חדש המקשר לקומת הקרקע, כל השינויים הללו ללא שינוי בתמהיל או במספר יח"ד.**

**קומת גג עליון - הקמת בריכה בשטח של כ- 15 מ"ר בשטח הגג המוצמד ליחידת הפנטהאוז.**

**כולל ההקלות הבאות:**

- א. הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר**
- ב. בניית בריכת שחיה פרטית בגג עליון מוצמד**



2. לדחות את כל ההתנגדויות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות לפיהן הבקשה פוגעת ומציעה תכנון פסול, שכן הבינוי וההקלות המבוקשות בהתאם למותר בהוראות התכנית 2650ב', 44ג', ע-ו-1 התקפות.  
כמו כן יצוין כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינו דן בשיקולים קנייניים, אלא בשיקולים תכנוניים בלבד, יובהר כי השינויים המבוקשים בבקשה הנדונה הינם חלק מתהליך התחדשות והתפתחות עירונית רצויה.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

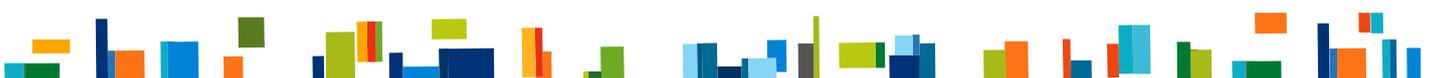
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מה-01/07/25 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש. סה"כ נדרש לשתול 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

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



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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנשטיין כהן 15, ברק 5

6911/63	גוש/חלקה	25-1131	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/06/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0083-015	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דביר לוי  
לטריס 5, תל אביב - יפו 6416632

### עורך הבקשה

נאור מימר  
דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-1066 שניתן בתאריך 22/01/2020 לתוספות ושינויים בבניין לשימור מכח תכנית 2363 בן 3 קומות עם קומת קרקע חלקית.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 22/01/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 22/01/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0055 מתאריך 02/04/2023 עד לתאריך 02/04/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור התחלת הקורונה, עקב המגבלות שחלו במדינה נוצר עיכוב בתחילת הבניה.  
בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה, נוצר מחסור בכח אדם.

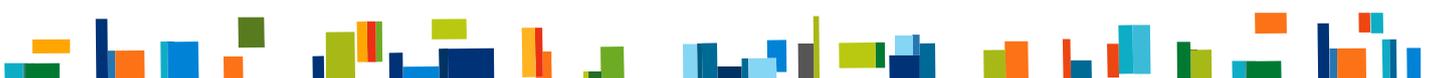
נמצאים כרגע בשלבים מאוד מתקדמים ועובדים במלוא הכח, מבקשים הארכה על מנת לסיים את הבניה.

### נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור עיכובים שנוצרו עקב מחלת הקורונה, והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באוגוסט 2018, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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



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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 02/04/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה: החלטה מספר: 26**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-002 מתאריך 13/08/2025**

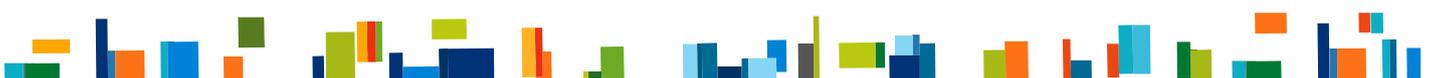
לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 22/01/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 02/04/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

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

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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 68

6907/159	גוש/חלקה	25-0391	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	19/02/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0027-068	תיק בניין
546.00	שטח	24-01524	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ד.ד. ליה יזום והשקעות בע"מ  
אהוד 14, תל אביב - יפו 6993614

### עורך הבקשה

ליאור לייטמן  
שארית ישראל 37, תל אביב - יפו 6816522

### מהות הבקשה

שינויים בבניין למגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע בנויה מלאה, הכוללים: שימוש חורג משטח מבואה קומתית, חדר עגלות וחדר כביסה משותפים לתוספת יחידת דיור בקומת הקרקע, והצמדת החצר האחורית ובריכת השחייה במרווח הצד הצפוני ליחידת הדיור החדשה.

### החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע בנויה מלאה, הכוללים:

- שימוש חורג משטח מבואה קומתית, חדר עגלות וחדר כביסה משותפים לתוספת יחידת דיור בקומת הקרקע, והצמדת החצר האחורית ובריכת השחייה במרווח הצד הצפוני ליחידת הדיור החדשה.

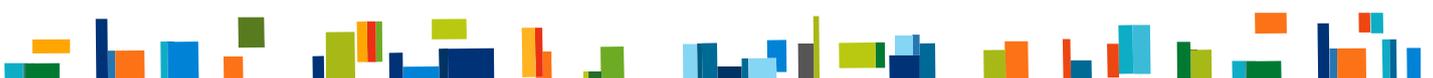
כולל ההקלה הבאה:

שימוש חורג מהיתר מהפיכת חדר עגלות, חדר טכני, חדר כביסה ולובי, בקומת לשימוש של ליח"ד בקומת קרקע, מכוח תב"ע 3440 לתקופה של לצמיתות

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

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

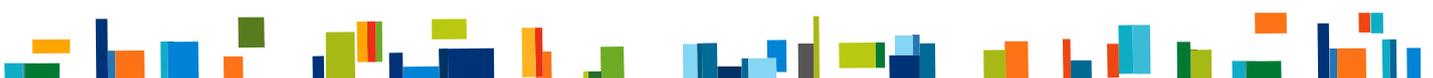
תנאי	#
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין	1
בשלב תעודת גמר : 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.	2
הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות	3

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 15, וינגייט 4

7090/5	גוש/חלקה	25-0063	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0635-015	תיק בניין
2,373.00	שטח	23-01029	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מגדל טופ-נדל"ן בע"מ  
הרקון 2, הוד השרון 6901554

### עורך הבקשה

אילנה אלרוד אכסלרוד  
האשל 70, הרצליה 4664305

### מהות הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים חדשים עבור סה"כ 167 יח"ד לפי תכנית 3944, 3944א' ותכנית עיצוב מאושרת במסגרת התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברחוב לה גוארדיה 15 (חלקות 5-6).

### פירוט הבקשה:

- הקמת מגדל מגורים בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע ועוד קומה לצורך שילוב מבנה ציבור, המכיל סה"כ 147 יח"ד.
  - הקמת מבנה מרקמי בדופן הדרומית לרחוב לה גוארדיה בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכיל סה"כ 20 יח"ד.
- מעל 5 קומות מרתף משותף, הבניינים פונים לרחובות לה גוארדיה מדרום ורחוב וינגייט מצפון.

### 2-5 קומות המרתף המשותף:

עונגים זמניים בגבולות המגרש.  
מחסנים דירתיים, מקומות חניה, חדרי חשמל, חדר טרפו, חדר גנרטור, חדרי טכניים, מאגרי מים.

### בקומת הקרקע המשותפת:

יחידות מסחר, מרחבים מוגנים, כניסת הולכי רגל ללובי המגורים של המגדל מתוכננת מרחוב וינגייט, לובי משני המאפשר כניסה למגדל מכיוון מערב ממוקם בסמוך לאזור חניית האופניים.  
כניסות נפרדות לשני לובאים המשרתים את המבנה המרקמי מתוכננות ברחוב לה גוארדיה.  
לובאים משניים נוספים למבני המגורים ממוקמים בגלריה ומאפשרים גישה לשטח הפתוח המשותף, המתוכנן על גג המרתף.

### בניין צפוני מגדל (147 יח"ד):



**קומת יציע- מבנה ציבור, מסחר ושפ"פ:** לובי מגורים ראשי, לובי מגורים עליון, לובי מעליות, שרות מסחר, יחידות מסחר, מבנה ציבור המכיל משרדים, מרחב מוגן, שירותים, מטבחון, חצר מקורה של המבנה הציבורי, חדרי מדרגות ומבואות, חללים טכניים ושטח פתוח משותף לדיירים.  
**בקומה הראשונה:** חללים טכניים, לובי מגורים ראשי, לובי מגורים עליון, לובי מעליות.  
**קומות 2-10:** 5 דירות בכל קומה המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת (סה"כ 45 יח"ד), מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**קומות 11-26:** 6 דירות בכל קומה המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת (סה"כ 96 יח"ד), מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**קומה 27:** 4 דירות בכל קומה המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת, מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**קומה 28:** 2 דירות בכל קומה המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת כולל מרפסות גג, מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**תכנית קומת גג:** המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, מערכות ומתקנים טכניים.

**בניין דרומי מרקמי (20 יח"ד):**

**קומת יציע:** יחידות מסחר, לובי מגורים עליון, חדר מדרגות ומבואות, מעלית, חללים טכניים ושטח פתוח משותף לדיירים.  
**בקומה הראשונה:** חללים טכניים ופירים.  
**תכנית קומה טיפוסית קומות 2-7:** 3 דירות בכל קומה (סה"כ 18 יח"ד) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת, מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**קומה 8:** 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גג כל אחת, מבואות קומתיות, לובי מעליות, חדרי מדרגות, חדר אשפה קומתי.  
**תכנית קומת גג:** המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין, מערכות ומתקנים טכניים.

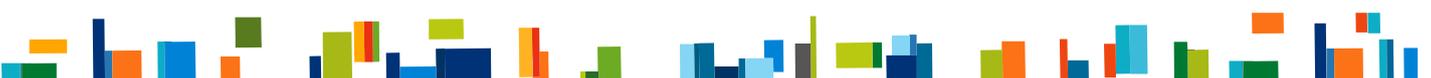
**בפיתוח המגרש:**

כניסת רכבים למרתפי החניה, כולל רכב תפעולי ופינוי אשפה, מכיוון רחוב וינגייט, דרך רמפה משותפת למגרש 1 ו-2 הממוקמת בגבול המשותף בין המגרשים.  
זיקת הנאה מתוכננת ברוחב 4 מ' לכיוון רחוב לה גוארדיה וברוחב 3 מ' לכיוון רחוב וינגייט.  
מתוכננת כניסה מהשביל גם למעלית תפעולית המאפשרת גישה ממפלס הרחוב לשטחי התפעול ואצירת האשפה במרתף.  
שטחי מסחר מלווים את צירי התנועה הראשיים (רחוב לה גוארדיה ורחוב וינגייט) ומייצרים דופן פעילה גם לכיוון זיקת ההנאה, שביל הולכי רגל בגבול המזרחי של המגרש.  
הכניסה למבנה הציבור מתאפשרת מזיקת ההנאה דרך גרם מדרגות פתוח ומעלית ציבורית.  
נטיעות עצים, שטחים מגוננים, שבילים, אזורי ישיבה לרווחת הדיירים.

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0015 מתאריך 13/08/2025

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3944, תכנית 3944א' ותכנית עיצוב מאושרת, להקמת 2 בנייני מגורים חדשים עבור סה"כ 167 יח"ד:
  - מגדל מגורים בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע ועוד קומה לצורך שילוב מבנה ציבור, המכיל סה"כ 147 יח"ד.
  - מבנה מרקמי בדופן הדרומית לרחוב לה גוארדיה בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכיל סה"כ 20 יח"ד.



מעל חמש קומות מרתף משותף, במסגרת התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברחוב לה גוארדיה  
15 חלקות 5-6.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 36.38 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה  
מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

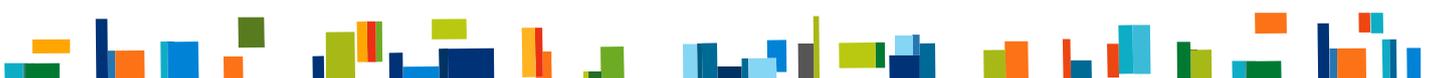
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור משרד הבריאות
8	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.
9	אישור רשות הכבאות

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 55,450 ₪.
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	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	1.הקמת המבנה הציבורי. 2.הקמת הרמפה המשותפת. 3.מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 11, 12, 31 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	1. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2. הפקדת ערבות ביצוע. 3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4. הצגת תוכניות ביצוע מאושרות. 5. הנחיות בנושא אתר התארגנות: 6. בשטח שיועדו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 7. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 8. 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 9. אישור תכנון הרמפה וכתב הכמויות ע"י אגף הנכסים וקונסטרוקטור.
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.

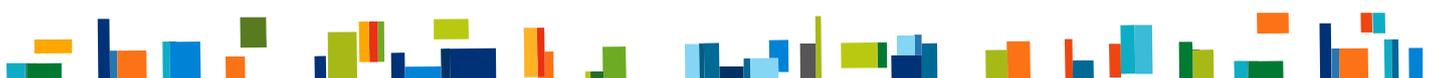
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 25 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור אגף שפע לחומרי הגמר במעטפת תוך ביצוע דוגמאות בשטח
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת הבניין על ידי ביצוע דוגמאות בשטח- באחריות עורך הבקשה לתאם חומרי גמר עם אדריכל העיר טרם יציאה למכרז וביצוע
8	הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת .
9	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
10	השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח.
11	רישום הערת אזהרה בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחקה.
12	1. יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי 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.



#	תנאי
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
14	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלחנן יצחק 27, השחר 6

6920/86	גוש/חלקה	25-1144	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/07/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0134-027	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פולקוב דמיטרי  
פינס 18, תל אביב - יפו 6515452

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים " אדלשטיין " ברחוב יצחק אלחנן 27 עבור 18 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

הוגשו ע"י המבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 18 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- רישיון הפעלה למעון, בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
- הסכמת בעל המקרקעין לפתיחת מעון יום.

המעון מבוקש בקומת הקרקע.

סעיף 151 לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בכניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יצחק אלחנן 27 נעשה בתאריך 1/1/2025
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 02/02/2025. ולא התקבלו התנגדויות.

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025



**לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 18 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.**  
**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות מגיש הבקשה, להנחת דעת היועמ"ש לפרק את ההצללה העונתית לאחר תום תקופת השימוש החורג.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	מתן התחייבות של מבקש הבקשה, להנחת דעת היועצת המשפטית לעיריית תל אביב יפו, לאי הפעלת הגן בעיתות חירום.
4	לפחות רבע משטח החצר יהיה מוצל.

**הערות**

#	תנאי
1	אין בהיתר זה משום אישור או רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח;
2	אין בקבלת היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.

**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.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

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

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

### מבקש הבקשה

בנדלי בנא  
יונתן 8, ראשון לציון 7569972

### עורך הבקשה

מיכאל שמואל אורן  
ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000

### מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, סה"כ 2 יחידות דיור. הבניין כולו מוצע לשימוש של מגורים בלבד ללא חזית מסחרי. הבניין מוצע עם חניה מבונה לכיוון רח' בן אחיטוב בתחום שנוצר בין הקמת קירות ממ"ד עם מתקן חניה עד מפלס המרתף.

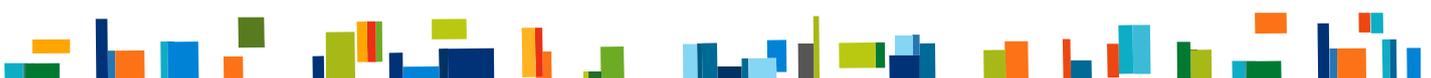
החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לא לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש ולבניית מבנה בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג לטובת 2 יח"ד מעל קומת מרתף חלקית עם חצר חפורה ובריכה לא מקורה בתוכה, שכן:

1. התכנון מוצע ללא חזית מסחרית שסומנה בקו סגול בתשריט התכנית כמחייבת והנ"ל מצא ביטוי גם בהחלטות ועדות ערר שניתנו בנושא. תיקון הפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון ועלול להשפיע גם על מספר יחידות דיור, השטחים והחניה בתוך המגרש.

2. לא כל השטחים חושבו כמקובל והתכנון מהווה הגדלת הזכויות ונפחי בניה מעבר למותרים ולא מצדיק מתן הקלות.

3. הבניין מוצע ללא חזית רצפיה ב-2 קומות תחתונות ואופי הבינוי המייצר תיבות גאומטרית לא חופפות זאת על גבי זו ובנייה נפרדת חורג ממדיניות עיצוב יפו המחייבת בנייה מורפולגית פשוטה על בסיס תיבות גאומטריות מלאות ללא הצדקה לכך.





4. הבניה על הגג מוצעת בנסיגה של פחות מ2.5 מ' ממעקה הגג החיצוני כלפי הרחובות בניגוד לנקבע בתכנית וללא הצדקה לכך.

5. חורג ממדיניות יפו וההנחיות המרחביות לעניין תכנון ממ"דים כלפי החזית, נסיגות המצללה ממעקה הגג, גובה הגדרות, מיקום מסתורי כביסה והמתקנים הטכניים בבניה חדשה ללא הצדקה לכך.

6. התכנון אינו מיטבי וכולל תכנון המרתף עם חללים כלואים חצר מונמכת לשימוש פרטי על חשבון חצר משותפת על קרקעית שאינה מתכננת בבניין כלל.

7. סורבה ע"י מכון הרישוי.

חוו"ד שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה בתאריך 30.07.25 וה"ל בנוסף למפורט בפגישות שהתקיימו ולנמסר קודם בתאריך 15.05,

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

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

לשוב ולדון לאחר השלמת חוו"ד מהנדס הוועדה.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיק 4

6986/124	גוש/חלקה	25-0619	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	23/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3664-004	תיק בניין
500.00	שטח	24-01052	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ידידיה ויטל  
חיים ואלישע 3, תל אביב - יפו 6428803 ארז ברנהולץ  
חיים ואלישע 3, תל אביב - יפו 6428803

### עורך הבקשה

גיא בלטר  
איגר 9, תל אביב - יפו 6602509

### מהות הבקשה

שינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מספר 21-1131 (שבתוקף עד 18/09/2025) עבור יחידת דיור אחת, הדרומית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומה א': הריסת חלוקה פנימית ומעטפת ובניתם בצורה מחודשת עבור יח"ד בת 2 חדרים, חדר מחוץ, חדרים שירות ומרפסת גג פתוחה ומקורה;
- על הגג: הריסת חדר יציאה לגג ובניתו בצורה מחודשת, הקמת ג'קוזי במרפסת הגג ופרגולה;

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח כלפי היתר מספר 21-1131 (שבתוקף עד 18/09/2025) עבור יחידת דיור אחת, הדרומית בקומה א' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד סה"כ; כולל הקלה הבאה: ביטול הנסיגה לחדר היציאה לגג בחזית צדדית מזרחית לצורך שיפור התכנון.

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

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



#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

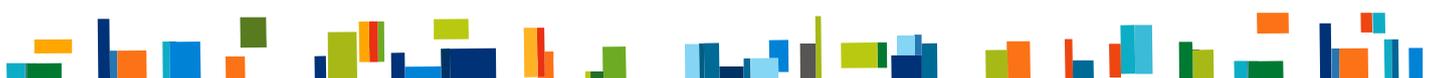
#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החרוב 32, חייבי משה 2, נסאר ג'ורג' 1

9015/22	גוש/חלקה	24-0046	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	11/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3092-032	תיק בניין
205.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמל בהו  
החרוב 32, תל אביב - יפו 6817227 ג'ורג' בהו  
החרוב 32, תל אביב - יפו 6817227

### עורך הבקשה

אלבר נאסר  
אגוז 21, נוף הגליל 17500

### מהות הבקשה

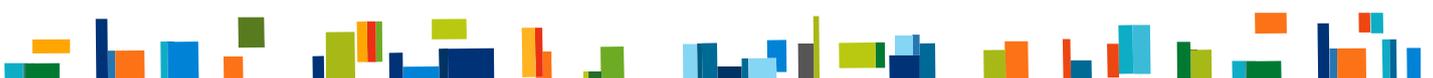
הריסת בניין קיים בן קומה אחת במגרש הפינתי בין 3 רחובות והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף גלויה לחניה (במפרט צוין כקומת חניה מתחת לקומת כניסה).  
הבניין מורכב מ-2 אגפים נפרדים וחדר מדרגות ביניהם, כאשר באגף המערבי - דירה אחת לכל גובה עם ריבוי חללים עוברים ללא פתרון מיגון בדירה ובאגף המזרחי - ניתן לראות חלוקה ל-2 יחידות דיור (דירה בקומה) עם ממ"ד בכל דירה. כך שלפי התכנון הבניין מוצע עם 3 יחידות דיור.

### החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים ולהקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 3 יחידות דיור, שכן נוגדת הוראות תכניות 2660 וע'1:

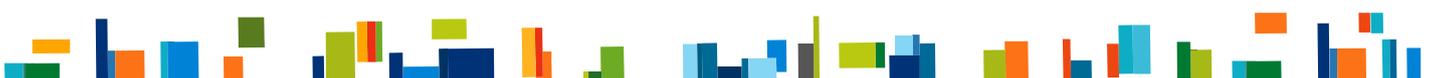
- מבוקשת תוספת של קומת חניה (מרתף גלוי) על ידי הגבהת הבניין מעבר למותר - ללא הצדקה תכנונית כי ניתן לתכנן קומת מרתף בהתאם לתכנית ע'1, ללא צורך בהקלה. לפיכך, מדובר בקומה רגילה מתחת לקומת הקרקע ויש לחשב את שטחה במסגרת השטחים העיקריים.
- השטח הכולל של שטחים עיקריים ושטחי שירות מעבר לשטחים המותרים לבנייה ומהווה סטייה ניכרת.
- מתוכננות 3 יח"ד לעומת 2 יח"ד המותרות לפי התכנית - המהווה סטייה ניכרת.
- הדירה המערבית כוללת חללים עוברים בקומה השנייה עם פתחים מעל חללים בקומת הקרקע, דבר המגדיל את נפח הבניין ללא הצדקה תכנונית.
- התכנון אינו עומד בהוראות התכנית וההנחיות המרחביות, לרבות תכנית קרקע, פתרונות לחלחול



מי גשם, ושמירת נסיגה נדרשת עבור פרגולה.  
6. הבקשה לא אושרה על ידי מכון הרישוי.

הערה: ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך חירם 12, שמעון הצדיק 8

7071/26	גוש/חלקה	24-0359	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3327-012	תיק בניין
502.00	שטח	21-02018	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אטיאה רפאל אחזקות בע"מ  
שד בנימין 60, נתניה 4231424 דרכי סקאי (2011) בע"מ  
דונולו הרופא 21, תל אביב - יפו 6805730 ריאן ארצ' בע"מ  
קדם 45, תל אביב - יפו 6817671

### עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת  
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

### מהות הבקשה

על המגרש, בין 2 רחובות מקבילות רח' שמעון הצדיק מדרום ורחוב המלך חירום מצפון, קיים בניין לשימור בן 2 קומות בחזית לרחוב שמעון הצדיק ומבנים שונים בני קומה אחת מיועדים להריסה. לפי תשריט תכנית 2572 המגרש מחולק לשני תחומי בנייה מותרות לניצול זכויות הבנייה המותרות בכל המגרש: תחום דרומי עבור תוספת בנייה מעל בניין לשימור והתחום הצפוני (ריק) עבור אגף חדש. לפי התשריט בין תחומי הבנייה נוצרה חצר משותפת.

### מהות הבקשה:

- שיפוץ ושיקום הבניין הקיים לשימור המכיל מסחר בקומת הקרקע ו-2 דירות בקומה השנייה, והוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית (סה"כ 3 קומות) עבור 6 יח"ד, הפונה לרחוב שמעון הצדיק.
- הקמת אגף חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם יחידה מסחרית בקומת הקרקע, עבור 7 יח"ד, מעל קומת מרתף - הפונה לרחוב המלך חירם.
- סה"כ מבוקשות 15 יח"ד בשני האגפים שמחוברים באמצעות פרגולה בשטח החצר ביניהם.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025



1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 2572 ומדיניות הועדה ביפו, הכוללת:
  - שיפוץ ושיקום בניין לשימור בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ו-2 דירות מגורים בקומה השנייה, והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בקונטור הבניין לשימור, עבור סה"כ 6 יח"ד חדשות, לרחוב שמעון הצדיק.
  - הקמת אגף חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 7 יח"ד, מעל קומת מרתף ל-13 מקומות חניה בתכנית האגף, לרחוב המלך חירם.
2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור התכנון והעיצוב לפי הנחיות מחלקת השימור:
  - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, מ-14 ל-15 יח"ד כאשר שטח ממוצע ממוצע לא פחות מ-80 מ"ר.
  - הגדלת שטח בנייה בקומת גג חלקית מ-15% ל-36% משטח המגרש נטו.
  - הגבהת הבניין עד לגובה של 17.70 מ' כולל מעקה לעומת 16.5 מ' המותרים על פי תכנית.
  - תוספת קומות לפי קונטור בניין לשימור הקיים מעבר לתחום הבנייה הפונה לחצר.
  - באורך מרפסות בחזית לרחוב שמעון הצדיק מ-35% ל-58%
  - הגדלת תכנית הבניה במגרש ל-80% במקום 70% המותרים על פי תכנית
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5.78 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
4. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
  - הטענות העיקריות של המתנגדים מתייחסות לגובה הבניין ומצוקת חניה באזור.
  - בתכנית המתוקנת הונמך גובה הבניין וניתן פתרון אופטימלי לחניה במסגרת תקן חניה.
  - שאר טענות המתנגדים לא מהוות סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה.
  - המתנגדים קיבלו הודעה על תיקון התכנית, שנשלחה באמצעות דוא"ל ע"י עורך הבקשה בתיאום עם צוות רישוי,

הכל 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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (fukk n,ei jbhv) לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - שטח החצר והשטחים המסומנים בחצר



#	תנאי
	המיועדים לחלחול מי גשם - סימון חנית נכה -
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### 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.
2	- 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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	הריסת החורג לחלקות העירייה. העברת התשתיות לשטח המגרש הפרטי. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הדואר 8

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

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

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

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

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

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

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



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

### **נימוקי הבקשה:**

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

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

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

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

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

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025**

בהמשך להחלטת הועדה מ-16/07/2025 לתקן מספר היתר שהארכתו אושרה, מהיתר מספר 17-0525 להיתר מס' 18-0242.

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

**החלטה: החלטה מספר: 30  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025**

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



בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

**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.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 24

6945/51	גוש/חלקה	24-0553	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	14/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0036-024	תיק בניין
373.77	שטח	21-02715	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

כספי פרץ התחדשות בע"מ  
שמאי 10, אשדוד 7765178

### עורך הבקשה

יואב מאירי  
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;
2. הקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף (עם חלקה גובלת ממזרח מס. 52 ברחוב י.ל פרץ 26 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מס 24-0420) בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומות קרקע למסחר ו-3 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור סך הכל המכיל:
  - בקומת המרתף (-3): 6 מקומות חניה מתוכם אחת לנכים
  - בקומת המרתף (-2): 6 מקומות חניה
  - בקומת המרתף (-1): 6 מקומות חניה, 4 חניות אופנועים לוח הטענת רכבים
  - בכל קומות המרתף: חצי מגרעין המדרגות (חלקו השני מתוכנן בחלקה גובלת בבקשה מקבילה) מעלית נוסעים אחת (רגילה), נישות לתשתיות.
  - לגובה כל הקומות: מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות משותף;
  - בקומת הקרקע (קומה מסחרית): חדר אשפה למגורים ומסחר (משותף לשתיה בניינים) ויחידת מסחר אחת עם ממ"מ ושירותים ודירת גן אחת המכילה ממ"ד וגישה דרך חצר עורפית;
  - בקומה 1: 2 יחידות דיור המכילות:
    - 2 יח"ד מכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומות 2-4: 3 יחידות דיור בקומה (9 יח"ד סך הכל) המכילות:
    - יח"ד אחת מכילות כל אחת ממ"ד ומסתור כביסה;
    - 2 יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 5: 3 יחידות דיור המכילות:
    - יח"ד אחת מכילה כל אחת ממ"ד ומסתור כביסה;
    - יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;



- יח"ד שלישית, דופלקס המכילה מדרגות פנימיות לחיבור לחדר בגג במפלס עליון, ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת
- בקומת גג חלקית(קומה 6): יחידת דיור אחת וחדר יציאה המכילים:
  - חדר יציאה עבור יח"ד בקומה 5 .
  - יח"ד המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור במרוח קדמי צפוני מעל ומתחת לקרקע , פיתוח שטח , נטיעת ועקירות וחזית מסחרית ;

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף (עם חלקה גובלת ממזרח מס. 52 ברחוב י.ל פרץ 26 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מס 24-0420) בן 6 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת קרקע למסחר ו-3 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור סך הכל  
לאשר את ההקלות המבוקשות מתוקף תמ"א 38 ובהתאם למדיניות הועדה.  
לאשר את ההקלה עבור מרתף משותף  
תשלום קרן חניה עבור 3.32 מקומות חניה לרכב פרטי

לדחות את ההתנגדויות לבקשה שכן חלק מהטענות אינן רלוונטיות וזכותם של המבקשים לממש את זכותם להתחדשות עירונית.

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	אישור פיקוד העורף
7	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל.פרץ 26

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד



#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23224 ט'. <sup>ה</sup>
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/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>
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לעניין מרתף משותף.
2	אישור פיקוד העורף
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. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת י. ל. פרץ 26
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש עיריית תל אביב
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011



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

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 26

6945/52	גוש/חלקה	24-0420	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	25/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0036-026	תיק בניין
352.46	שטח	21-02696	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

כספי פרץ התחדשות בע"מ  
שמאי 10, אשדוד 7765178

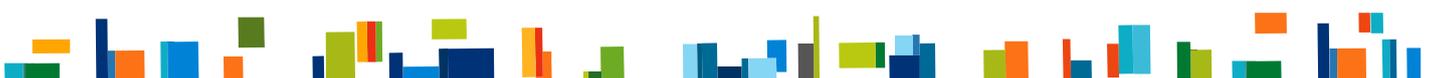
### עורך הבקשה

יואב מאירי  
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכח תמ"א 38:  
2. הקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף (עם חלקה גובלת ממערב מס. 51 ברחוב י.ל. פרץ 24 אשר מוגשת  
בבקשה מקבילה מס. 24-0553) בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר ו-3 קומות מרתף עבור 16  
יח"ד סך הכל המכיל:

- בקומת המרתף (-3): 8 מקומות חניה מתוכם אחת לנכים.
- בקומת המרתף (-2): 8 מקומות חניה מתוכם אחת לנכים ו- 4 אופנועים.
- בקומת המרתף (-1): 8 מקומות חניה מתוכם אחת לנכים ו- 4 אופנועים.
- בכל קומות המרתף: מעלית רכב לכניסה לחניון בנפח הבניה עם כניסה מרח' י.ל. פרץ, חצי מגרעין המדרגות (חלקו השני מתוכנן בחלקה גובלת בבקשה מקבילה) מעלית נוסעים אחת (רגילה) נישות לתשתיות.
- לגובה כל הקומות: מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות משותף.
- בקומת הקרקע (קומה מסחרית): חדר אופניים למגורים ומסחר ( המשרת את שני הבניינים) ויחידת מסחר אחת עם ממ"מ ושירותים לובי ממשותף לשני הבניינים עם כניסה ממרווח צידי מזרחי ודירת גן אחת המכילה ממ"ד וגישה לחצר עורפית:
- בקומה 1: 2 יחידות דיור המכילות:
- 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 2-4: 3 יחידות דיור המכילות:
- יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומסתור כביסה.
- 2 יח"ד אחת המכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 5: 3 יחידות דיור המכילות:
- יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומסתור כביסה.



- o יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- o יח"ד שלישית, דופלקס המכילה מדרגות פנימיות לחיבור לחדר בגג במפלס עליון ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת.
- o בקומת גג חלקית(קומה 6): יחידת דיור אחת וחדר יציאה המכילים:
- o חדר יציאה עבור יח"ד בקומה 5
- o יח"ד המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון.
- o על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו.
- על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור במרווח קדמי צפוני מעל ומתחת לקרקע, פיתוח שטח, נטיעות ועקירות וחזית מסחרית.

החלטה: החלטה מספר: 36  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף (עם חלקה גובלת ממערב מס. 51 ברחוב י.ל. פרץ 24 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מס. 24-0553) בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר ו-3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד.

לאשר את ההקלות המבוקשות מתוקף תמ"א 38 ובהתאם למדיניות הועדה.

לאשר את ההקלה עבור מרתף משותף.

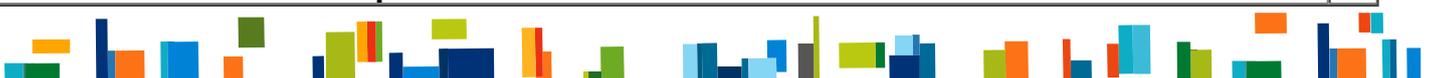
לאשר תשלום קרן חניה עבור 1.39 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי דרישות התקן.

#### 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת י.ל. פרץ 24
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23224 ₪.



#	תנאי
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי 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	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 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>
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת י. ל. פרץ 24
4	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לעניין מרתף משותף.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011



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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 2, לוינסקי 2, גבולות 1

7083/44	גוש/חלקה	22-2022	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0035-002	תיק בניין
637.00	שטח	20-00492	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד עזורי  
בזל 29, הרצליה 4666029

### עורך הבקשה

דניאל מסטר  
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

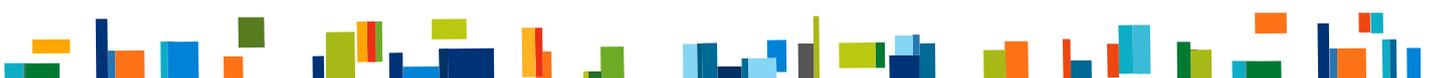
### מהות הבקשה

הריסת 2 מבנים הקיימים במגרש וביניהם אחד-בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף והשני -בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 9 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ 10 קומות מתוכן קומת הקרקע בחלקה (שלא לכיוון החזיתות) מחולקת לגובה ל-2 קומות עם חלל עובר ביניהן שמייצר את הגובה הדרוש לכיוון הרחובות.  
סה"כ בניין בן 10 קומות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

בהמשך לחוו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי מיום 22/7/25 יש לתקן את חוו"ד הוועדה מיום 1/9/22 לעניין תקן החניה הנדרש ולאשר תוספת של 3.9 מ"ח הנוספים למילוי דרישת התקן עד לסך של 7.9 מ"ח הנדרשים ע"י השתתפות בקרן חניה.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות



**תנאים בהיתר**

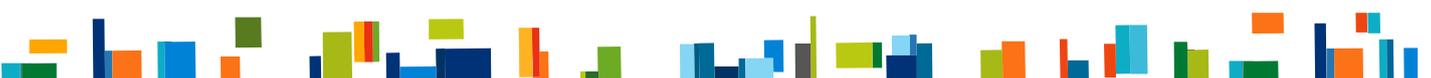
#	תנאי
1	זיהום קרקע: כל הפעולות באתר – תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול משרד הרשות לאיכות הסביבה. 1. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. 2. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידית את תכנית הדיגום שאושרה. 3. השלמת הטיפול בזיהום אם ימצא וקבלת מכתב שחרור ממשרדנו יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. 4. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה. 5. במידה ויחולו שינויים בתכנון עומקי החפירה יש לעדכן מידית את משרדנו ולבצע התאמות במידת הצורך בתכנית דיגום גז הקרקע.
2	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 4.2.24 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.
4	חו"ד אקוסטית של חברת וויקס מתאריך: 14.11.23 סימוכין: מ-1073 אמצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
5	תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה.
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	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.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	אישור רשות הכבאות

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם חתום עם אגף להכנסות ופיתוח לענין השצ"פ .
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת
3	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
4	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-06/2023 מתאריך 2-23-0010

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים הקיימים במגרש והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 9 קומות (מתוכן קומה שנייה חלקית) וקומת גג חלקית (סה"כ 10 קומות כולל קומת גג), מעל 3 קומות מרתף עבור סך הכול 35 יחידות דיור.

לאשר את ההקלות הבאות:

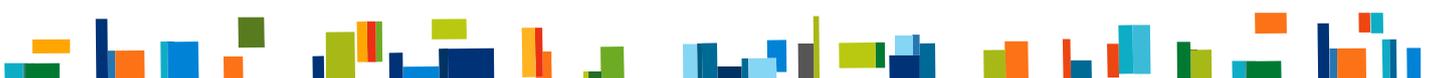
1. עיצוב בחומרי הגמר של קומת הקרקע ללא חיפוי אבן טבעית בהתאם לדרישות נספח הבינוי לשם שיפור העיצוב.
2. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 70% במקום 50% המותרים על פי תכנית 2790 עבור תכנון מיטבי.
3. ביטול נסיגות לפרגולות בקומת הגג עבור תכנון מיטבי.

לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	אישור רשות הכבאות

#### תנאים להתחלת עבודות

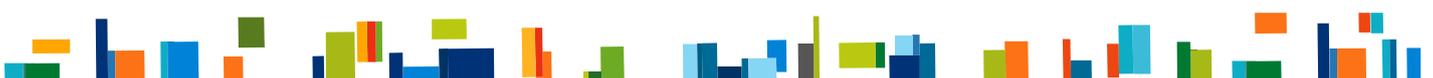
#	תנאי
1	הצגת הסכם חתום עם אגף להכנסות ופיתוח לענין השצ"פ .
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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

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.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חינית 5

7050/193	גוש/חלקה	23-1088	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3766-005	תיק בניין
950.00	שטח	21-00852	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

ינון שמואל לרר  
בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012

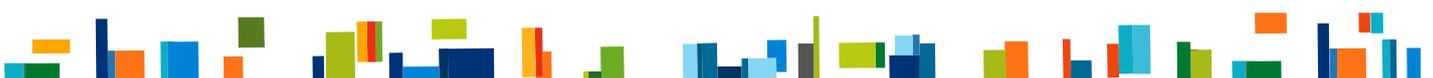
### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים (הכולל קומת קרקע מפולשת) ובניית בניין חדש בן 9.5 קומות סה"כ כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית. הבניין המוצע מכיל 42 יח"ד. הכל בהתאם לתכניות החלות לרבות תמ"א 38 על תיקוניה, תכנית המתאר העירונית ולמדיניות העירונית ולהחיות המרחביות. מצורף דף בקשה להקלות.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 38  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

- לבטל את תנאי מס' 1 למתן היתר ובמקומו לתת תנאי במסלול מכון בקרה: קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400)
  - לתקן את תנאי מס' 2 ל"הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)".
  - להוסיף תנאי בהיתר: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר"
  - להוסיף תנאי לתעודת גמר: "הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר."
- תנאים למתן היתר

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



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1920 ט.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <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 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>

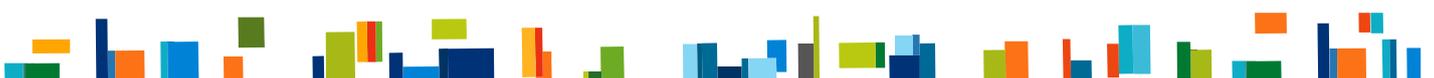
**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	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
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	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 8 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 28  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18/09/2024 מתאריך 2-24-0015



לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 41 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:

1. תוספת שטחים מכח תמ"א 38
2. תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
3. תוספת 25 יח"ד מכח תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה:  
הבלטת גזוזטרות עד 40% מעבר לקו הבניין הקדמי, לצורך רווחת הדיירים;

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1920 ט.
3	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "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>

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים - להקמת הגדרות בגבול השצ"פ

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין



#	תנאי
	(ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 8 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.



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבטי ישראל 16, שבטי ישראל 18

7023/121	גוש/חלקה	24-1178	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3007-016	תיק בניין
1,358.00	שטח	22-01409	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

ינון שמואל לרר  
בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012

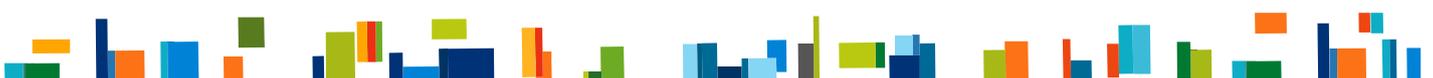
### מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים קיים במגרש פינתי, בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד לפי היתר משנת 1959 - שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413 והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עבור 52 יח"ד, מעל 2 קומת מרתף עד גבולות המגרש עבור 44 מקומות חניה - לפי תכנית 2570, תמריצי תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה.
2. הבניין מתוכנן בהיקף המגרש (בצורת "U") מורכב מ-2 אגפים עם חצר משותפת ומגוננת במרכז המגרש.
3. כניסה למרתפי חניה - מרחוב מיכאל אנגלו דרך רמפה בתוך שטח הבנוי בקצה קומת הקרקע.
4. כניסה למגורים - מרחוב שבטי ישראל דרך מעבר מקורה בקומת הקרע ומתוך שטח החצר.

החלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

1. לאשר הריסת בניין מגורים קיים במגרש בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד שנבנה לפי היתר משנת 1959 ו שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עבור 52 יח"ד, מעל 2 קומת מרתף עבור 44 מקומות חניה - לפי הוראות תכנית 2570, תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה.
2. לאשר תמריצי תמ"א 38 שינוי 3א תמורת הריסת הבניין הקיים:  
- תוספת שטח של 3.5 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 לפי בניין קיים בן 4 קומות.  
- תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 22 יח"ד הקיימות.



3. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון ועמידה במדיניות הועדה באזור יפו:  
- הגבהת הבניה על הגג 0-3.20 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית 2570.  
- בנייה על הגג בתכסית של עד 75% במקום 50% המותרים משטח הגג לפי תכנית 2570.

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 21.05 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- מזובר בתכנון מיטבי שאינו גורם מטרד למתנגדים מאחר והבניין הנדון מוצע במרחק של 4 מ' מגבול המגרש, לעומת 2.4 מ' המותרים עבור הבניין מתוקף התכנית החלה במקום.
- והבקשה הוגשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש לפי ת"י 413 תואם מטרת תמ"א 38 שינוי 3א. כמו כן צפיפות בבניין תואמת את מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38 כתמריץ להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש וניתן פתרון אופטימלי לחניה פיזית בתיאום עם מכון רישוי.
- לפי התשריט והוראות התכנית 2570, לרחוב שבטי ישראל מסומן קו סגול שמחייב חזית מסחרית לרחוב שבטי ישראל בלבד ובפינת ההצטלבות הרחובות והבקשה הוגשה בהתאם לכך.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "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>
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	אישור אגף שפ"ע לשימור_6_ עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



13/08/2025  
י"ט אב תשפ"ה

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המסגר 2, המסגר 4, לה גוארדיה 1, מיקונים שמואל 2

6976/136	גוש/חלקה	25-0028	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	0475-002	תיק בניין
2,438.00	שטח	23-01856	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אונגר נכסים בע"מ  
המסגר 32, תל אביב - יפו 6721118

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

הקמת מגדל תעסוקה כחלק ממע"ר המחר דרום, בן 33 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, שתי קומות לשימושים ציבוריים, 29 קומות תעסוקה ו-2 קומות עבור מתקנים טכניים, מעל 7 קומות מרתף לחניה ועוגנים זמניים עד גבולות המגרש, ע"פ תב"ע תא/4080 "המסגר 2" ותכנית עיצוב אדריכלי תעא/4080 להתחדשות תא השטח שבין רח' המסגר במערב, לה גארדיה בדרום, נתיבי איילון במזרח ורח' יצחק שדה בצפון ע"י הרחבת רח' מיקונים ורח' לה גארדיה עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ב- 7 קומות המרתף:

מקומות חניה, מחסנים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדרי משאבות, במפלס העליון חניות אופניים ומלתחות. בקומת הקרקע:

לובי למבנה ציבור, לובי למבנה תעסוקה, 2 יח' מסחר, רמפת ירידה לחניון מרח' מיקונים.

בקומות 1-2:

מבנה ציבור, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים.

בקומות 3-7:

משרדים, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים.

קומות 8-13:

משרדים, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים ומרפסת גג מגוננת (חזית דרומית).

קומות 14-15:

משרדים, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים ומרפסת גג מגוננת (חזית דרומית).

קומות 16-20:

משרדים, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים.

קומות 21-30 בנסיגה:

משרדים, ממ"מ, לובי ומבואות וחדרי שירותים ומרפסת גג מגוננת (חזית דרומית).

2 קומות טכניות: מדרגות עלייה לגג, חדרי מכונות למעליות.

על הגג העליון: מעבים למיזוג אוויר ומתקן לניקוי חזיתות.



**במגרש:** אלמנטים לישיבה, הצללה ונטיעת עצים ברחבה ברחוב לה גארדיה ובאזור הדרומי של רחוב המסגר, 3 עצים לשימור 2 לרח' לה גארדיה ו-1 לרח' מיקונים, כל השטח הפתוח במגרש מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור.

**החלטה: החלטה מספר: 40**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025**

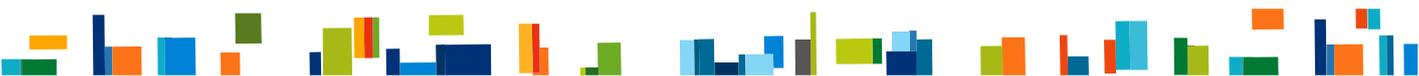
לאשר את הבקשה להקמת מגדל תעסוקה כחלק ממע"ר המחר דרום ע"פ תב"ע תא/4080 "המסגר 2" ותכנית עיצוב אדריכלי תעא/4080, בן 33 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, שתי קומות לשימושים ציבוריים, 29 קומות תעסוקה ו-2 קומות עבור מתקנים טכניים, מעל 7 קומות מרתף לחניה עם עוגנים זמניים.

כולל הקלה להגבהת הבניין עד לגובה של 135.5 מ' לעומת 130 מ' המותרים על פי תכנית תא/4080- המסגר 2.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	1. הצגת שטחים לשימוש מסחרי בצורה חד משמעית ללא סימון מסחר/לובי. יש לעמוד בדרישות תכנית העיצוב והתבע לפריסת שימושי מסחר בקומת הקרקע ולהתאים את מפלס קומת הקרקע למפלס הרחובות בדגש לרחוב לה גוורדיה 2. הוספת אלמנטים לישיבה, הצללה ונטיעת עצים ברחבה ברחוב לה גוורדיה ובאזור הדרומי של רחוב המסגר 3. תאום מול אדריכל העיר לתכנית הפיתוח לזיקות ההנאה ולחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח 4. תאום מול שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר 5. תאום מול שדרת קריה לתכנית הפיתוח והתאמה למפלסי הרחובות המתוכננים
7	(1) יש לחתום על הסכם הקמה מול אגף הנכסים. (2) חתימה על הסכם בגין זכויות העירייה הסחירות. (3) יש לסמן את כל החלונות לפתיחה בתחום המבנה הציבורי. (4) יש לסמן בצבע את שטחי הציבור וחניות העירייה בתוספת מקרא. (5) יש לקבל את אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי. (6) יש להטעין כתב התחייבות עדכני לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ולהעביר מקור חתום לאגף הנכסים. (7) יש לסמן את שטח זיקת ההנאה בתכנית הבקשה. (8) יש לסמן את שטח ההפקעה בתכנית הבקשה ולציין "קו מגרש לפני הפקעה" ו-"קו מגרש אחרי הפקעה". (9) יש להטעין את אישור איכות הסיביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.
8	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2453 מ <sup>2</sup> .
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) ככל ותב"ע "במתחם הצפירה" לא תאושר יש להגיש תכנית להיתר שינויים לתכנון השטח הציבורי הבנוי בהתאם לדרישות העירייה ותכנית בניין עיר 4080 ו-4080'א' התקפות. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	הריסה ופינוי המבנה וכל הקיים במגרש לפי היתר בניה מספר 1284-24 על כל נספחיו ותנאיו
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) 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) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות עיריית תל אביב.
8	רישום ומסירה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים והחזקה בתחום מגרש היזם.
9	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 בסיוור 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.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
11	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
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

