

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0016-25-2 תאריך: 03/09/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואתן 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 0015-25-2 מתאריך 13/08/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	יגיל יצחק טבצניק	דרך נמיר מרדכי 163	-2116-006	-25-0565	1
3	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	טל זהבי	מרגנית 3	-0893-003	-25-0587	2
5	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ	דרך נמיר מרדכי 170	-0800-170	-24-1325	3
7	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אברהם קאיש	הגולן 73	-0914-073	-25-0065	4
9	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בועז דן	זכות משה 8	-0969-007	-25-0125	5
12	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלון חיימוביץ'	זכות משה 8	-0969-007	-25-0044	6
15	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אייר מנדלבאום צל	אוגרית 5א	-0815-005א	-25-0401	7
17	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אליהו גיגי	בנימין מטודלה 14	-0831-014	-25-0066	8
19	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שלומי תמם	שמגר 14	-0886-014	-25-0214	9
21	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	בנקלר ראובן	הראל 14	-0911-012	-25-0227	10
23	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רותם שני אלה בע"מ	למזן יצחק 12	-2124-012	-24-1542	11
26	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ	לאה גולדברג 1	-2126-001	-25-0402	12
29	שינויים חידוש היתר	יצחק חג'אג'	שדרות רוקח ישראל 49	-2051-049	-25-1319	13
32	שינויים חידוש היתר	יצחק חג'אג'	שדרות רוקח ישראל 51	-2051-051	-25-1318	14
35	תוספות בניה תוספת בניה	צפורה שפיר	רש"י 51	-0080	-24	15

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38			051	0396	
39	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן יהודה 45 בעמ לאונרדו נ.ת.ר.ה	בן יהודה 45	-0025	-23	16
44	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ	יהודה המכבי 10	-0502	-24	17
47	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת פרוייקט דיזנגוף 276 תל אביב בע"מ	דיזנגוף 276	-0187	-24	18
50	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סטרוקטורה ויצמן 101 תל אביב שותפות מוגבלת	ויצמן 101	-0472	-24	19
54	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלום ונתן יזמות בע"מ	אונקלוס 3	-0610	-24	20
58	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת חג'י מגדלי בבלי 3 בע"מ	הרב ניסים 5	-1315	-25	21
61	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	התאילנדית בדיזנגוף בע"מ	דיזנגוף 148	-0187	-25	22
63	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יואב זהבי	ארניה אוסוולדו 8	-1229	-25	23
67	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	גיא שוורץ	אנגל 10	-0074	-24	24
70	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	מיזליז נדלן בע"מ	בן יהודה 149	-0025	-24	25
74	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	התשעים ושלוש 3	-0633	-24	26
78	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.ג אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	התשעים ושלוש 5	-0633	-24	27
81	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אמיר פרס	שבזי 5	-0145	-24	28
83	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמעון ורדה	ינון 4	-0758	-25	29
84	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	הפלמ"ח 24	-1007	-24	30
87	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צבי נתן	מנשה בן ישראל 26	-0399	-22	31
91	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת חג'י סלמה בע"מ	דרך שלמה 46	-0414	-25	32
93	תוספות בניה פרגולה	נעמי אייזנשטיין	גרוסמן מאיר 22	-3709	-24	33
95	שינויים פיצול/אחוד/תוספת	מורלי ז'אק סרג' רציף העליה השניה		-3730	-25	34

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	יח"ד		20	020	1193	
97	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גרידיש שיווק בע"מ	שדרות ירושלים 10	-3001	-23	35
100	דיווח לוועדה- זלטופולסקי 17			010	1539	
					רישוי כללי	36

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0016-25-2 תאריך: 03/09/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברכיבאי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו

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	ע"י מ"מ אלחנן זבולון
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	החל מהבקשה בשמגר 14
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בשמגר 14
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה התשעים ושלוש 3
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	

09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 163, בורלא יהודה 6

7222/29	גוש/חלקה	25-0565	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	12/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	סיווג	2116-006	תיק בניין
2,295.00	שטח	24-01893	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגיל יצחק טבצניק
הגין פנחס 3, פתח תקווה 4975103

עורך הבקשה

רן גולדמן
ספיר אליהו 14, תל אביב - יפו 6435914

מהות הבקשה

הקמת 12 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא, בקומות 1-6 ב-12 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (אחת מהן מרפסת ללא גישה - דירה 3 בקומה 1) ומעל המרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד.
בניית המרפסות כוללת הקמת עמודי פלדה בגודל 20/30 ס"מ צמודים לקיר החיצוני ב-2 החזיתות בכל גובה הקומות 1-6 ועד קומת הקרקע.
הערה: 2 דירות הגג (מס' 25 ומס' 26) בקומה 7 ודירה בקומה ראשונה (מס' 3) לא משתתפות בבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

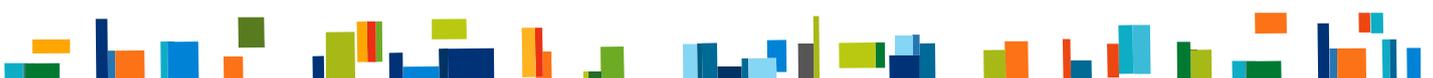
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להקמת 12 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא, בקומות 1-6, ב-12 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (אחת מהן מרפסת ללא גישה - דירה 3 בקומה 1) ומעל מרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, כולל בניית עמודי תמיכה מפלדה בגודל 20/30 ס"מ בצמוד לקיר החיצוני של הבניין בקומות 1-6 עד קומת הקרקע, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד, כולל הקלה הבאה:
-הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו הבנוי הקיים של 22 מ'.

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

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ החזית המערבית של המבנה לפי הנחיות חב' שמ"מ- השלמת 18 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המרפסות יבנו בכל החזית המערבית בעת ובעונה אחד.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

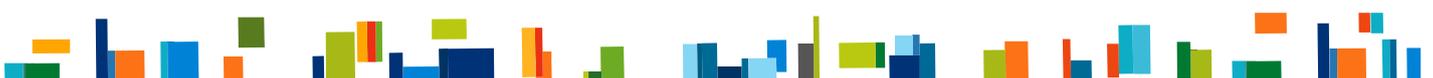
#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ החזית המערבית של המבנה.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

#	תנאי
1	בבקשה לא משתתפים דירה מס' 3 בקומה 1 והדירות 25 ו-26 בקומה 7 שהינה קומה חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסות גג וכל הדירות הפונות לכיוון המזרחי בחזית לדרך נמיר.

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרגנית 3

6336/124	גוש/חלקה	25-0587	בקשה מספר
צהלה	שכונה	18/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0893-003	תיק בניין
790.00	שטח	24-00449	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר זהבי
מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000 טל זהבי
מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה ביח"ד הקיימת במחצית הצפונית של המגרש בת 2 קומות (קומה שניה בתוך גג רעפים), מעל מרתף מכיל מקלט, ליח"ד אחת (קוטג' קיר משותף), הכוללים:
- בכל גובה הבניין: הריסת מדרגות פנימיות והקמת חדר מדרגות חדש בצמוד לקיר הצדדי הצפוני, שינויים פנימיים ובחזיתות;
- במרתף: תוספת בניה כ- 7 מ"ר, שינויים פנימיים והסדרת חדר משחקים, חדר כביסה וחדר שירותים (ללא שינוי במקלט הקיים), הסדרת יציאה חירום ממקלט בתוך חצר אנגלית מרווח הקדמי המערבי;
- בקומת הקרקע: הריסת פרגולה בנויה במרווח האחורי ובמקומה תוספת בניה של 28.90 מ"ר והקמת פרגולה חדשה ממתחת בשטח 12 מ"ר;
- בקומה א': הקטנת שטח של קומה א' עד 40 מ"ר ע"י הריסת חלק ממבנה והגדלת שטח חלל העובר בין קומת הקרקע וקומה א' ל-43 מ"ר, שינוי צורת גג הרעפים (הריסת החלק מעוגל של הגג והריסת העגדים הקיימים), הגבהת רכס גג הרעפים ב-0.26 מי (גובה רכס 4.93 מ' ממפלס קומה א'), הריסת ארובה קיימת;
- במגרש: הריסת סככה קיימת במרווח הקדמי, הסדרת פילר אשפה, חשמל, שעון מים, ומזגן במרווח הקדמי צמוד לגדר הצפוני, (לפי מפה טופוגרפית במקום של הפילר קיים מחסן שלא סומן להריסה), הסדרת גדר חלקי בגבול מגרש קדמי, החלפת גג קל מפוליקרבונת הקיימת מעל 2 מקומות החניה הקיימות במרווח הקדמי (זה ליד זה) לגג רעפים משופע (לפי הקיים אצל שכנים בקיר משותף);

כל השינויים ותוספות בניה בוצעו בפועל וכעת מבוקשים לאישור בדיעבד.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025



לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ביח"ד הקיימת במחצית הצפונית של המגרש בת 2 קומות עם קומה שנייה בתוך גג רעפים וחלל עובר בין הקומות, מעל מרתף מכיל מקלט, ליח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלה הבאה:
- תוספת עד 6% יחסית (23.70 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% (כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי);
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	הריסת מחסן וסככה הקיימים במרווח הקדמי והנמכת גובה פילרים במרווח הקדמי עד 1.50 מ' והריסת חלק מקומה שניה כפי שמסומן במפרט בצבע צהוב לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך;

תנאים בהיתר

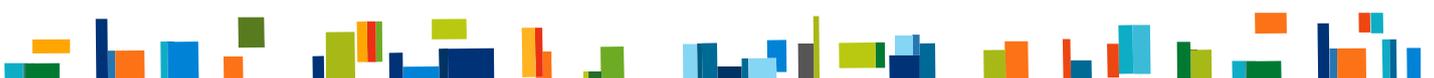
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניה ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת קרקע לקומה שניה מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 170

6771/39	גוש/חלקה	24-1325	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	22/09/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0800-170	תיק בניין
2,521.00	שטח	21-02658	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ
דרך נמיר מרדכי 170, תל אביב - יפו 6250782

עורך הבקשה

רות גבע-סופר
שטרייכמן יחזקאל 15, תל אביב - יפו 6967114

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים, הכוללים:
באגף דרום:

- שינויים פנימיים הכוללים בחלוקה הפנימית של האגף הדרומי לחדרים טכניים, הסדרת שרותי עובדים וחדר עובדים, כניסת רכבים אל פנצ'ריה + משרד, הסדרת מדרגות חיצוניות אל משרד ורמפה עבור כניסה לחדר מכונות, חלוקת מחסן קיים ל-2 חללי אחסון.
הסדרת מערכת למיחזור מים בגבול המגרש הדרום - מזרחי.
פירוק סככה ומדרגות ניידות.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות עליה ליציע, חלל כפול בין קומת הקרקע ליציע באיזור סיכה/ פנצ'ריה
באגף צפוני: שינויים פנימיים, הסדרת שירותים ושירותי נכים לשרות לקוחות תחנת הדלק, מעלית סחורה ליציע, חדרי משרד, בית אוכל וחדר חשמל.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות קלות לאחסנה ביציע, מעלית סחורה, וחלל אטום (מה המפלס?)
הסדרת מרפסת לא מקורה עם יציאה ממשרדים, על גג בטון קיים ועל גג מקלט קיים, הסדרת מעבים ותעלות מיזוג אויר.

על המגרש: הסדרת 2 חניות נכים בנוסף ל-13 מ"ח הקיימים בהיתר + חניות ציבוריות בתחום מפרץ חניה על דרך נמיר.

הגדלת שטח סככת תידלוק בהתאם להגדלת א"י משאבות הדלק והריסת החלק הבולט מעבר לקווי הבניין המותרים.

בתחום שטיפת רכבים: הסדרת תעלת ניקוז, הסדרת מערכת מיחזור מים בגבול המגרש הדרום-מזרחי, פירוק גגון ומדרגות, פינוי מכולה במרווח אחורי, בתחום חצר תפעולית: הסדרת שערי כניסה, הסדרת 3 מיכלי דלק תת קרקעיים במקום 2, וגדרות רשת סביבם עם פתח גישה בחצר תפעולית, הסדרת מערכת טיהור קרקע ע"ג משטח בטון וסככה, לפי דרישת איכות הסביבה, הסדרת מיכלי סולר + משאבה ע"ג משטח בטון וגדר סביבם, מיכל דלק תת קרקעי בגבול המגרש הקדמי לדרך נמיר.

הגבהת חלק מגדר בנויה בגבול המגרש המזרחי וסגירת פתחים בגדר קיימת בהתאם לדרישת אגף נכסים, גדרות



פנימיות ושערים לתיחום חצר תפעולית וחצר מיכלי דלק, מסתור בלוני גז בחזית צפונית.
מעבר לגבול המגרש הקדמי בתחום מפרץ חניה, פינוי דחסינית ומיכלי מחזור והסדרת 14 מ"ח במקומם.
יש לציין כי השינויים בוצעו בפועל, חלקם במסגרת צו הריסה שיפוטי מס' 255/90 ואישורם מבוקש כעת
בדיעבד.

החלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

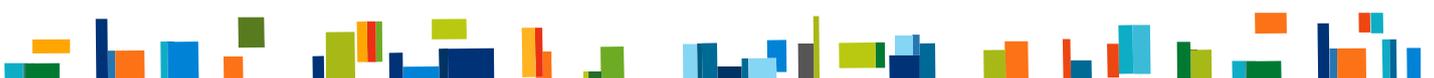
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במתחם המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים,
כולל הקלה: הגבהת חלק מהגדר הדרומית עד לגובה 4 מ' כגובה גדר קיימת.

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

#	תנאי
1	הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: גדרות, מעקות, סככת מעבר לגבול המגרש הדרומי, דחסן אשפה ומתקני מחזור, ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	הסדרת הגדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ, אישור סופי של אגף נכסים לפני הוצאת ההיתר.
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	הצגת אישור רמ"י לבקשה
8	תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה והכפוף לאישור המשרד להגנת איכות הסביבה לעניין זיהומי קרקע ומי מקרקעים בתחנת הדלק הקיימת.
9	סימון המבנים הטרומיים בשטח שצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי, להריסה, או הצהרה חתומה ע"י עו"ד כי המבנים אינם שייכים לתחנת הדלק או למתקן שטיפת הרכבים.
10	הצגת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו לפי תמ"א 18
11	סימון גדר קיימת כולל סככות הפולשות אל תחום השצ"פ מדרום, להריסה, בכפוף להתחייבות להריסה עם דרישת אגף נכסים,
12	הריסת מקטעים בסככת התידלוק המסומנים להריסה, והצגת אישור מח' פיקוח על כך
13	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 73, גדנ"ע 2

6638/179	גוש/חלקה	25-0065	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0914-073	תיק בניין
609.00	שטח	24-00839	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אברהם קאיש
האלון 11, אביאל 3783500

עורך הבקשה

הילה פופר
סוקולוב 8, בת ים 59322

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש הדרומי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש:

2 מ"ח לא מקורים, במרווח צידי דרומי, פרגולה קלה מאלומיניום בחזית דרומית, חצרות אנגליות, כניסה נפרדת אל מרתף, עצים לשימור, העתקה וכריתה, גיבון, גדרות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש הדרומי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 43.75% המותרים בתוספת מבנה עזר, המהווים 17.29 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.
- תוספת שטח עבור הממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכנית המרתף המותרת, המהווה 3.3 מ"ר.

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)



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ ג'אקוזי וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. הדירה בקומת הקרקע, המרתף, קומה א' וקומת הגג, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ב. חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,430 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זכות משה 8

6636/402	גוש/חלקה	25-0125	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0969-007	תיק בניין
722.00	שטח	24-00874	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בועז דן
זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

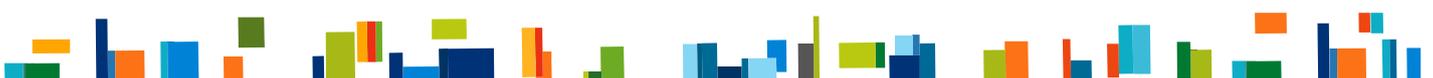
מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, במחצית הדרומית של המגרש (תת חלקה מס' 1) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל חפירת מרתף תחתיה עם כניסה נפרדת מתוך מרווח צפון מערבי, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א'). במקביל הוגשה בקשה להריסת הדירה בקומה א' באותו אגף (מס' בקשה 25-0044 עבור תת חלקה 3) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל ניצול חלל הגג. הבנייה כוללת:
- בקומת המרתף: 3 חללים, חדר רחצה, מדרגות פנימיות, חצרות אנגליות, מהצפונית שבהן, מוצעות מדרגות גישה מהחצר.
בקומת הקרקע: ממ"ד, חדר שינה + חדר שירותים, חלל משותף עבור מטבח, חדר מגורים, פינת אוכל.
- על המגרש, על מחצית המגרש הצפון מערבי השייכת למבקשים, מחסן להריסה, פרגולה במרווח קדמי, פיתוח שטח, גדר קלה בגבול המגרש הקדמי לרח' משה זכות (דרום מערב), מסתור אשפה.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, במחצית הדרומית של המגרש, (תת חלקה מס' 1) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל מרתף, עם כניסה נפרדת מתוך מרווח צפון מערבי, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א') הדירה בקומה א', באותו אגף מיועדת גם היא להריסה ובנייה מחדש, במסגרת בקשה מקבילה שמספרה 25-0044, כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש היחסי, המהווה 10.83 מ"ר, לצורך שיפור תכנון



2. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך חצר אנגלית.

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	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל מחסן וגדרות, בזמן ביצוע עבודות הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות הציבוריות. אישור אגף הנכסים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 ט"מ.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0044

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זכות משה 8

6636/402	גוש/חלקה	25-0044	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0969-007	תיק בניין
722.00	שטח	24-01207	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלון חיימוביץ'
זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

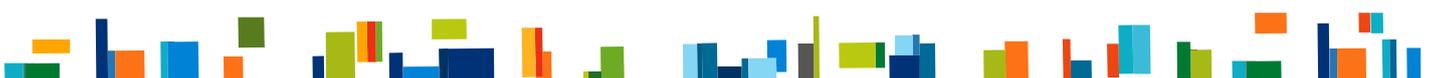
מהות הבקשה

הריסת חלק מהדירה בקומה א' במחצית הדרומית של המגרש כולל ריצפתה, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל ממ"ד עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א'). במקביל הוגשה בקשה עבור הריסת הדירה בקומת הקרקע, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל מרתף תחתיה, באותו אגף (מס' בקשה 25-0125 עבור תת חלקה 1). הבנייה כוללת: בקומת א': יחידת דיור בת 5 חדרים וממ"ד, חדר שירותים, מדרגות פנימיות עבור גישה לחלל הגג. בחלל הגג: מרפסת לא מקורה ומרפסת טכנית מקורה ע"י רפפות, בחזית צידית מערבית. על גג עליון קולטי שמש. על מחצית המגרש הדרום מערבית השייכת למבקשים, הריסת מדרגות קיימות ובניית מדרגות חדשות עבור גישה אל הדירה בקומה העליונה, נישת אשפה, הריסת חלק מהגדר הדרום מערבית וחלק מהגדר הדרום מזרחית, השייכת למבקשים, והסדרת גדר קלה חדשה, עצים לשימור ולשתילה.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה א' במחצית הדרומית של המגרש כולל ריצפתה, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל ממ"ד עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א'). הדירה בקומת הקרקע באותו אגף (מס' בקשה 25-0125 עבור תת חלקה 1). מיועדת גם היא להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת. כולל ההקלה הבאה:
הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 10.67 מ"ר, מעבר ל-118.5 המותרים, לצורך שיפור תכנון,



**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	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל גדרות ופרגולות על המגרש, בזמן ביצוע עבודות הבניה .
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

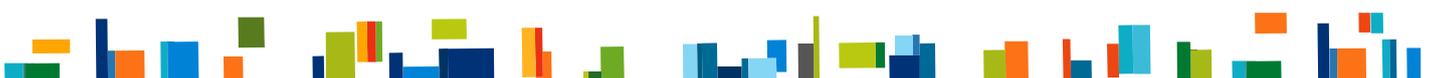
#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 ₪.
4	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0125 להריסת הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה ובנייתה מחדש כולל מרתף תחתיה.

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.





09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 5א

6627/220	גוש/חלקה	25-0401	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	א0815-005	תיק בניין
963.00	שטח	24-00069	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייר מנדלבאום צל
קהילת ונציה 13, תל אביב - יפו 6940017

עורך הבקשה

ינון יעקב בן דוד
בני יהודה 1, בני יהודה 1294400

מהות הבקשה

הריסת יח"ד אחת ומחסן במחצית המזרחית, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג. קוטג' בקיר משותף עם בית ממערב באותה החלקה.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים בצורת "ר" במרווח הצדדי למזרח והאחורי לצפון, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

ההחלטה: החלטה מספר: 7

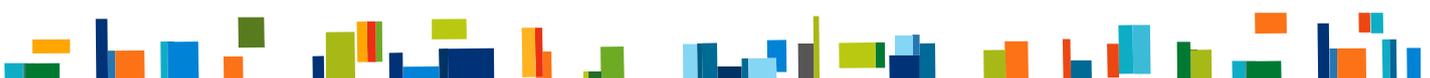
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת ומחסן במחצית המזרחית, מתוך 2 בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג. קוטג' בקיר משותף עם בית ממערב באותה החלקה.

על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים בצורת "ר" במרווח הצדדי למזרח והאחורי לצפון, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 28.89 מ"ר סה"כ 221.49 מ"ר לצורך תכנון משופר.



2. הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 24.64 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
3. הקלה להעברת אחוזי בנייה מקומה לקומה כך שבקומת הקרקע מוצעת בנייה בסך של 26.13% ובקומה א' בנייה בסך של 19.3% לצורך תכנון משופר.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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

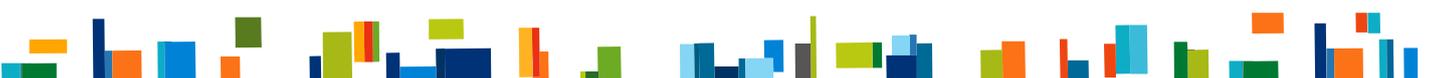
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,933 ₪.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בנימין מטודלה 14, אשכנזי ישראל 5

6637/842	גוש/חלקה	25-0066	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0831-014	תיק בניין
500.00	שטח	23-00974	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו גיגי
רוזן פנחס 23, תל אביב - יפו 6951248

עורך הבקשה

יואב בוקר
המרגנית 10, הרצליה 46649

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד על מגרש פינתי.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לכל יח"ד, 2 במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח ו-2 במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב, בריכות שחייה לא מקורות אחת במרווח הקדמי ואחת במרווח הצידי עם חדרי מכוונות תת קרקעיים.

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד על מגרש פינתי.

על המגרש 2 מקומות חנייה טוריים לכל יח"ד, 2 במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח ו-2 במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב.

בריכות שחייה לא מקורות אחת במרווח הקדמי ואחת במרווח הצידי עם חדרי מכוונות תת קרקעיים.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 30 מ"ר מעל ל 40% מותרים, לצורך תכנון משופר.
- הקטנת נסיגות בקומת הגג, בחזית לרחוב בנימין מטודלה מ-2 מ' המותרים ל-0.7 מ' (חריגה נקודתית) ובחזית לרחוב אשכנזי מ-2 מ' ל-0.70 מ' ו-1.20 מ' בחלקה, בחזיתות הצידיות מ-1.20 מ' ל-0.70 מ' ו-1.10 מ' בחלקה.

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 להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 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

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמגר 14

6336/55	גוש/חלקה	25-0214	בקשה מספר
צהלה	שכונה	28/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0886-014	תיק בניין
535.00	שטח	23-02158	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלומי תמם
רמברנדט 3, תל אביב - יפו 6404505 חן תמם
רמברנדט 3, תל אביב - יפו 6404505

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים על המגרש לרבות בית קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.

על המגרש, 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש.

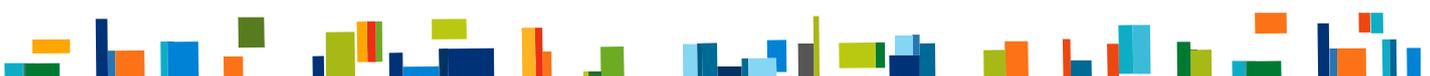
ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש לרבות בית קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.
על המגרש, 2 מקומות חנייה טוריים במוסך חנייה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש.

כולל הקלות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 32.1 מ"ר מעל 173.875 מ"ר המותרים (32.5% משטח המגרש) סה"כ: 205.975 מ"ר.
2. הקלה מנסיגות בקומת הגג ובנייה ללא נסיגה מחזית צדדית ומחזית אחורית לעומת 1.2 מ' נסיגה הנדרשים לפי תוכנית ג'1.
3. הקלה להגבהת הגדרות הצדדיות והאחורית עד 1.8 מ' ועד 2.29 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
4. הסדרת כניסה נפרדת לקומת מרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.



5. הקלה לבניית חצר מונמכת במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש לעומת 2 מ' הנדרשים.

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	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת מרפסת בין 4 קירות בק. שנייה ובק.ק. מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,767.1 מ ² .
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

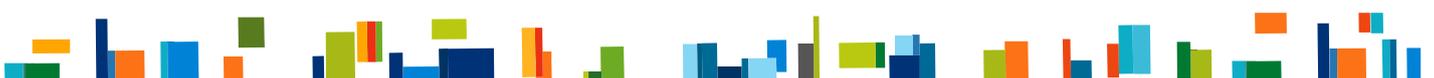
#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הראל 14

6336/445	גוש/חלקה	25-0227	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	30/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0911-012	תיק בניין
535.00	שטח	24-01112	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בנקלר ראובן
הראל 14, תל אביב - יפו 6927639

עורך הבקשה

שרון זלדה ויזר
הברזל 33, תל אביב - יפו 6971049

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות עם גג רעפים ואגדים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח האחורי לצפון ובמרווח הצדדי למזרח מנותקת מהבניין בצמוד לבריכה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח הצדדי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי).

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

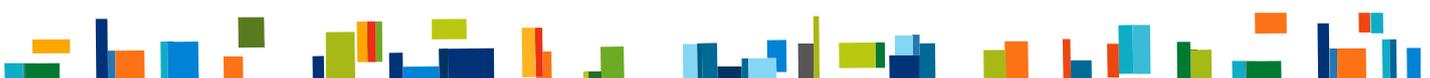
לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.

על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח האחורי לצפון ובמרווח הצדדי למזרח מנותקת מהבניין בצמוד לבריכה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח הצדדי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת חצר מונמכת בשטח 10.53 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הקלה להגבהת הגדר הצפונית (עורפית) עד 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 20.2.25 של איתי חובשי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

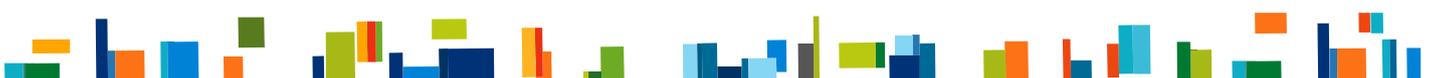
#	תנאי
1	הריסה של החורג לחלקות 608,592 בגוש 6336 ביעוד דרך/שצ"פ. -ראה סעיף 2.8 בתיק המידע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי סגירת חלל עובר בין הקומות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	עבור עצים לשימור מס' 10,12 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
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

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה למדן יצחק 12, לאה גולדברג 5

6625/119	גוש/חלקה	24-1542	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2124-012	תיק בניין
1,000.00	שטח	23-00792	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני אלה בע"מ
גליל ים, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

ארי אתגר
קרליבך 9, תל אביב - יפו 6713213

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

קיימת גדר הפולשת לשצ"פ הגובל במגרש מזרם-מזרח, אשר כעת מיועדת להריסה. עיין בחו"ד נכסים להלן.

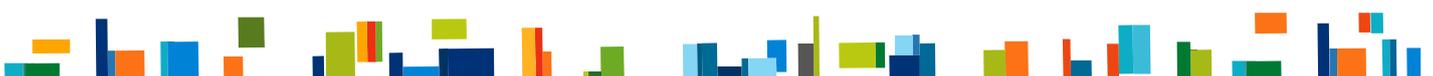
החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
- בניית מרפסות הבולטות בשיעור של 1.96 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מ' (39.2% מהמרווח).
- בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי (כלפי השצ"פ) בשל טופוגרפיית המגרש חורגת נקודתית מגובה 1.5 מ' המותר עד לגובה של 2.05 מ'.



4. הקטנת תקן חנייה מהתקן הקבוע בתב"ע ח' ובמדיניות החנייה משנת 2016 (39.29 מ"ח), ותכנון מקומות חנייה לפי תקנות החנייה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ג'.

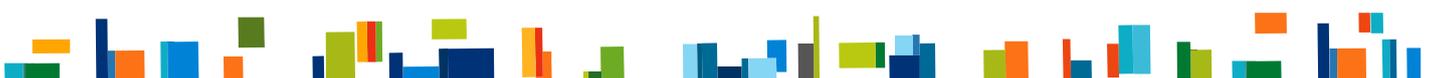
לדחות את כל ההתנגדויות מאחר ושטח הבניין, גובה הבניין והצפיפות מוצעים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות תמ"א 38 לאזור, החריגות המוצעות בקווי הבניין לא פונות לבניין המתנגדים ושומרות על מרחק של יותר מ-8 מטרים מהבניין הסמוך, חדר הטרפו מוצע בהתאם למותר ובטיחותו תיבחן ע"י חח"י בשלב התכן, גובה הגדרות ואוורור תת-הקרקע מוצעים בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות המרחביות, ההקלות המבוקשות לבניין הן הקלות סטנדרטיות לשיפור תנאי הדיור המבוקשות ומאושרות בהרכה בניינים בעיר.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (1-) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ27.6.24 של רז מיכלוביץ' יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,341 מ ² .
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	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל



תנאים להתחלת עבודות

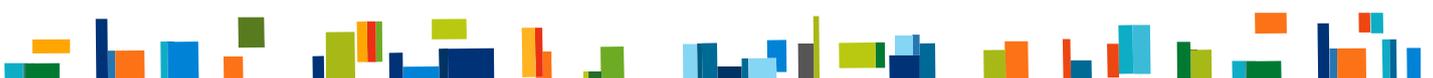
#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של קתנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (1-) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
8	אישור אגף הנכסים.
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
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לאה גולדברג 1, גליקסברג 9

6625/919	גוש/חלקה	25-0402	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2126-001	תיק בניין
1,016.00	שטח	23-01659	בקשת מידע

מבקש הבקשה
נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ
ת.ד. 1132, ירכא 2496700

עורך הבקשה
דרור רימוק
בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים בחלקה (למעט גדר צדדית דרום מערבית), לרבות בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכוללת 3 יחידות מסחר וגרעין בניין, עבור 9 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות בגדר הצדדית הצפון מערבית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות בתחום הדרך (רחוב גליקסברג): עקירת עץ, לצורך הסדרת כניסה גישה לרמפת החניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

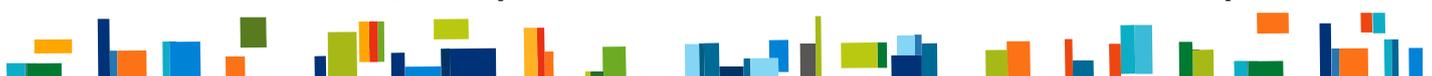
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה (למעט גדר צדדית דרום מערבית), לרבות בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכוללת 3 יחידות מסחר וגרעין בניין, עבור 9 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות בגדר הצדדית הצפון מערבית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות בתחום הדרך (רחוב גליקסברג): עקירת עץ.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של עד 4.12 מ' במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
- הקטנת הנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית הקדמית לרחוב לאה גולדברג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2.0 מ' הנדרשים עבור בניינים פינתיים, בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) בתכנית ג/1.



3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב לאה גולדברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).
4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב גליקסברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים
5	מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,130.80 ₪.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אושרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים
2	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 מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
4	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.
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 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 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

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 49, אשכול לוי 4, 2385 2

6648/257	גוש/חלקה	25-1319	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	14/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	2051-049	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק חג'אג'
האשל 114, הרצליה 4664436

עורך הבקשה

גיורא רוטמן
הירקון 109, תל אביב - יפו 63571

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0134 שניתן בתאריך 28/06/2018 ל:

הקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף במגרש מס' 101 לפי תב"ע 2693-סה"כ 86 יח"ד, בבניין הצפוני מבין 2 בניינים במתחם בפינת הרחובות לוי אשכול וישראל רוקח, המחוברים ביניהם בקומת הקרקע בלבד באמצעות מועדון דיירים משותף.

היתר בנייה מס' 18-0134 ניתן בתאריך 28/06/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 28/06/2021.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש) (אישורים ריגלוטאריים), התשפ"א-2021.

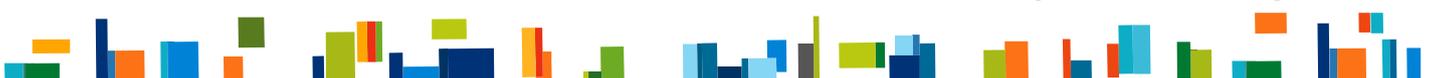
מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 28/06/2022.

תקנת שעת חירום (נגיף קורונה חדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שבתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 23-0047 מתאריך 30/08/2022 ועד לתאריך 30/08/2025.

התקבל מכתב מטעם עורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:



היקפו החריג של הפרויקט ומורכבותו הובילו לאתגרים מהותיים בהליכי הבנייה, אשר גרמו לעיכובים משמעותיים בלוחות הזמנים שנקבעו. במהלך התקופה האחרונה הוחלפו על ידי בעלי הזכויות חברי הוועד של הבניין, לאחר ההחלפה התברר כי הושתתה העבודה על היתר השינויים דבר אשר גרם לעיכוב בלתי צפוי. לאחר תקופה של מס' חודשים התברר לנציגות הנוכחית כי בעל המקצוע האמור לא עמד בהתחייבויות ובחזרה ולא קידם את הבקשה ולפיכך הוחלט על סיום ההתקשרות עמו. בנוסף מלחמת חרבות ברזל גרמה לעיכובים מהותיים בטיפול מול כלל הגורמים הרלוונטיים.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון ובנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2027.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל-24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2027.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

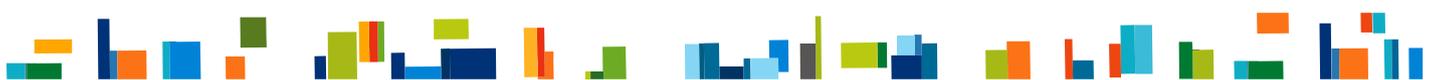
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 51, אשכול לוי 2, 2385 4

6648/256	גוש/חלקה	25-1318	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	14/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	2051-051	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק חג'אג'
האשל 114, הרצליה 4664436

עורך הבקשה

גיורא רוטמן
הירקון 109, תל אביב - יפו 63571

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0133 שניתן בתאריך 28/06/2018 ל:

הקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף במגרש מס' 100 לפי תב"ע 2693-סה"כ 86 יח"ד, בבניין הדרומי מבין 2 בניינים במתחם בפינת הרחובות לוי אשכול וישראל רוקח, המחוברים ביניהם בקומת הקרקע בלבד באמצעות מועדון דיירים משותף.

היתר בנייה מס' 18-0133 ניתן בתאריך 28/06/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 28/06/2021.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש) (אישורים ריגולוטאריים), התשפ"א-2021.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 28/06/2022.

תקנת שעת חירום (נגיף קורונה חדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שבתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 23-0048 מתאריך 30/08/2022 ועד לתאריך 30/08/2025.



התקבל מכתב מטעם עורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:

היקפו החריג של הפרויקט ומורכבותו הובילו לאתגרים מהותיים בהליכי הבנייה, אשר גרמו לעיכובים משמעותיים בלוחות הזמנים שנקבעו. במהלך התקופה האחרונה הוחלפו על ידי בעלי הזכויות חברי הוועד של הבניין, לאחר ההחלפה התברר כי הושתתה העבודה על היתר השינויים דבר אשר גרם לעיכוב בלתי צפוי. לאחר תקופה של מס' חודשים התברר לנציגות הנוכחית כי בעל המקצוע האמור לא עמד בהתחייבויות ובחובה ולא קידם את הבקשה ולפיכך הוחלט על סיום ההתקשרות עמו. בנוסף מלחמת חרבות ברזל גרמה לעיכובים מהותיים בטיפול מול כלל הגורמים הרלוונטיים.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון ובנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2026.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

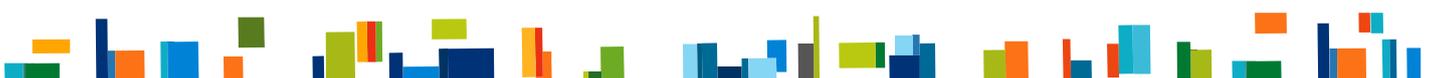
לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל-24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2026.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 51, מלצ'ט 37

7448/38	גוש/חלקה	24-0396	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0080-051	תיק בניין
389.00	שטח	22-02682	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צפורה שפיר
מלצ'ט 37, תל אביב - יפו 6428703

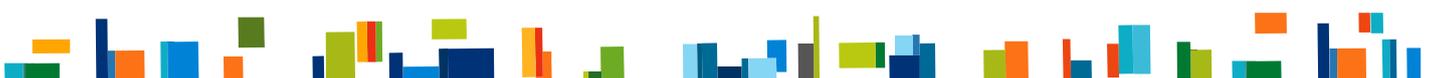
עורך הבקשה

יעקב גיל
ת.ד. 21300, תל אביב - יפו 6121201

מהות הבקשה

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- בכל קומות הבניין:** חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, תוספת פיר מעלית חיצונית בתוך קווי הבניין במיקום כניסה אחורית לבניין בחזית הצד המערבית, עם תחנות עצירה בכל קומה ובקומת הגג יציאה מהמעלית ישירות לדירה. שינויים בחזיתות: שחזור ופתיחת מרפסות פינתיות בחזית לרחוב (שאושרו בהיתר המקורי כפתוחות ונסגרו במהלך השנים), תוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי למרפסות החזיתיות, סגירה אחידה של המרפסות קיימות בחזית הצד המערבית, הקמת אגף ממ"דים ליחידות הדיור הצפונית בחזית הצד בפניה הצפון מערבית של הבניין.
- חפירת קומת מרתף חלקית** טכנית עבור בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומות קרקע קיימת:** תוספת ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
- בקומות 1 ו-2 הקיימות:** בניית ממ"ד עבור הדירה הצפונית, **תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.**
- תוספת קומה 3 חדשה** מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד, דרומית עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק וצפונית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה לכל יח"ד.
- תוספת קומה 4 חדשה** מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה דירה אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה.
- תוספת קומת גג חלקית** בנסיגה מחזית הקדמית (למעט חדר מדרגות), עבור יחידת דיור אחת עם גישה ממעלית בנוסף לחדר המדרגות, ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג.
- במפלס הגג העליון:** גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר (עבור 8 יח"ד מתוך 10).
- בחצר:** הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול המגרש הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', הריסת מרבית גדרות הקיימים בתחום המגרש והקמת גדרות חדשים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת מדרגות גישה למאגר המים במרווח הצדדי מערבי.



סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

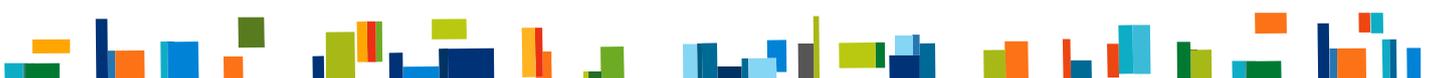
החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:
- 1. בכל קומות הבניין:** חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, תוספת פיר מעלית חיצונית בתוך קווי הבניין במיקום כניסה אחורית לבניין בחזית הצד המערבית, עם תחנות עצירה בכל קומה ובקומת הגג יציאה מהמעלית ישירות לדירה. שינויים בחזיתות: שחזור ופתיחת מרפסות פינתיות בחזית לרחוב (שאושרו בהיתר המקורי כפתוחות ונסגרו במהלך השנים), תוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי למרפסות החזיתיות, סגירה אחידה של המרפסות קיימות בחזית הצד המערבית, הקמת אגף ממ"דים ליחידות הדיור הצפוניות בחזית הצד בפינה הצפון מערבית של הבניין.
 - 2. חפירת קומת מרתף** חלקית טכנית עבור בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.
 - 3. בקומות קרקע קיימות:** תוספת ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
 - 4. בקומות 1 ו-2 הקיימות:** בניית ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
 - 5. תוספת קומה 3 חדשה** מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד, דרומית עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק וצפונית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה לכל יח"ד.
 - 6. תוספת קומה 4 חדשה** מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה דירה אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה.
 - 7. תוספת קומת גג חלקית** בנסיגה מחזית הקדמית (למעט חדר מדרגות), עבור יחידת דיור אחת עם גישה ממעלית בנוסף לחדר המדרגות, ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג.
 - 8. במפלס הגג העליון:** גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר (עבור 8 יח"ד מתוך 10).
 - 9. בחצר:** הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול המגרש הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', הריסת מרבית גדרות הקיימים בתחום המגרש והקמת גדרות חדשים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת מדרגות גישה למאגר המים במרווח הצדדי מערבי.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים
- תוספת זכויות של 2.5 קומות
- הגבהת קומת הגג
- תוספת דירה בקומת הגג
- תחנת עצירה למעלית בקומת הגג



כולל ההקלות הבאות:

- אי נסיגה בקומת הגג

- הקלה בקו הבניין הקדמי בחדר המדרגות של קומת הגג הפונה לחזית הארוכה

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חנייה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

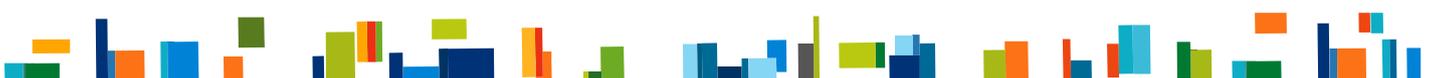
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

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

תנאים לתעודת גמר

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



הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 45

6905/66	גוש/חלקה	23-0513	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	02/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-045	תיק בניין
682.00	שטח	21-02508	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמית רם יקובוביץ'
ת.ד. 3227, סלעית 4588500 בן יהודה 45 בעמ לאונרדו נ.ת.ר.ה
המלאכה 2, רעננה 4366101

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

תוספת של 3 קומות וקומת בניה על הגג מעל מבנה קיים של 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. תוספת ממד"ים, שטח ומרפסות בחלקו האחורי של הבניין, סה"כ תוספת של 25 מ"ר לדירה. המבנה נמצא במגרש מדרוני וקיימת קומת מרתף הפונה אל החלק האחורי של המגרש ובה יחידות מגורים בהיתר הבלטת מעלית לקו בנין צידי של 2 מ' בקומות הקיימות יש 4 דירות בקומות החדשות 6 דירות בקומה בגודל של 47 מ"ר סה"כ מספר קומות כולל התוספת 6.6 הריסת חדרי יציאה לגג לצורך תוספת בניה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-0016 מתאריך 03/09/2025

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

- לאשר את הבקשה שניתנה ביום 19.7.2023 ביחס לתיקונים שנערכו בבקשה לאור ההליכים שהיו בין הצדדים, בסוגיית תכנון דירת גן בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח(11) לתכנית רובע 3 בלבד.
- לדחות את ההתנגדות ביחס לתכנון דירת הגן הדרום-מערבית ותכנון הגישה לדירת המרתף הצפון-מערבית.

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 472)) - (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.



תנאים בהיתר

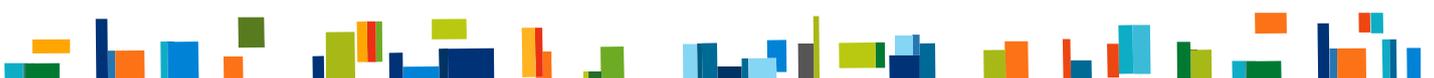
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431 מ ² .
4	דילול 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.
2	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.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	השלמת 25 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 ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (1,5)
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 21.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-25-0007 מתאריך 22/07/2025

לאחר שעודכנו בדבר ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים והוצגה בפנינו התוכנית המתוקנת שהוגשה בסיומם, לאחר בחינת ההתנגדות שהועלתה בדיון, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות ביחס לתכנון דירת הגן הדרום-מערבית ותכנון הגישה לדירת המרתף הצפון-מערבית ולאשר את השינויים בבקשה, וזאת לאור התכנון המעודכן לפיו חלק מהחצר הסמוכה לדירת המתנגדת כלפי החזית המערבית סומנה כשטח מגוון נפרד מהחצר הפרטית וגישה לדירה הוסדרה מחדר המדרגות של הבניין אל החצר המשותפת בחזית הצפונית. טענות המתנגדת ביחס לסוגיות קנייניות חורגות מהמסגרת התכנונית של ההליך הנדון, והצדדים רשאים לפנות לערכאות המתאימות לבירור סוגיות אלו. יצוין כי במהלך הדיון הצהיר ב"כ המבקש כי אותו שטח מגוון יוצמד למתנגדת וצוות ההתנגדויות מעודד את הצדדים להגיע להסכמות בעניין זה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 מתאריך 19/07/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 12 יחידות דיור, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה חלקית למלאה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת 2 אגפי ממ"דים בעורף, תוספת מעלית חיצונית במרווח הצדדי דרומי עם תחנות עצירה בכל קומה ותוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, כמפורט:

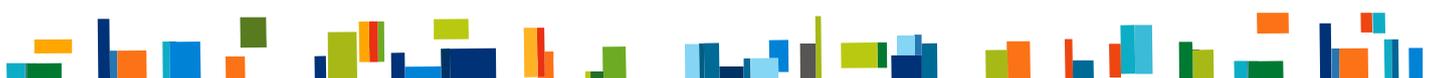
בקומת המרתף: תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות הקיימות בהיתר. אישור בדיעבד של 3 מחסנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בקומת הקרקע: שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע עבור מסחר ומשרדים לשימוש למגורים לצמיתות. תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

בקומות א', ב' (קיימות): סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצדדיות, תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

על הגג הקיים, קומה ג' (חדשה): 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

קומות ד', ה' (חדשות): בכל קומה 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.



בקומת גג חלקית (חדשה): 3 יח"ד עם פתרון מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית ובעורף המקורות ע"י פרגולה מבטון.

על הגג העליון: מרפסת גג עורפית צמודה לדירה בקומת הגג החלקית עם בריכה וגישה באמצעות מדרגות מתוך הדירה. גג משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.
בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישה לבלוני גז ולפחי אשפה בגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 34 דירות (12 דירות קיימות בהיתר + 22 דירות חדשות).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 21.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן מספר המתנגדים מהווים 22% מהרכוש המשותף ($129/573=0.22$), ערך הנכסים אינו נושא תכנוני ואינו בסמכות ועדת המשנה והמבוקש בתכנית זו בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות, והוועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

4. אישור שימוש חורג מהיתר ממסחר ומשרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת זוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431 מ ² .

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



#	תנאי
	העצים לשימור עם המיגון.
2	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.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

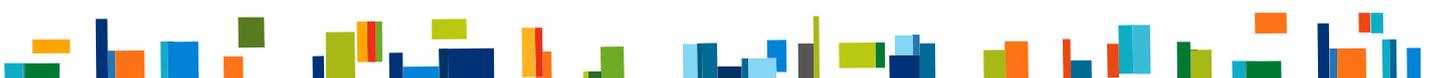
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	השלמת 25 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.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (1,5)
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 21.3 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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 10, אלעזר החורני 1

6212/541	גוש/חלקה	24-1345	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	24/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0502-010	תיק בניין
647.00	שטח	23-02106	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ
דרך אלנבי 9, חיפה 3309245

עורך הבקשה

מאור מאורי לוי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

מהות הבקשה

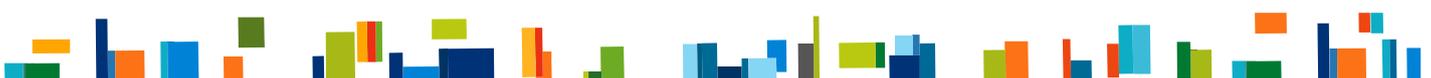
הריסת בית מגורים טורי קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד הכולל:

במרתפים : חדר משאבות , חדר טרפו, מעלית רכב עבור 17 חניות (מתוכן אחת חניית נכים) ו- 3 חניות אופנוע.
בקומת הכניסה : מתקן קליטה לרכב, ח. אופניים, נישת גז חדר אשפה, מבואת כניסה, גישה במדרגות לחדר טרפו ושתי דירות גן עם חצר צמודה במרווח הצד הדרומי.
בקומות א-ב: 4 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה , בשלוש מהדירות מרפסת גזוזטרה .
בקומות ג-ד' : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה .
בקומה ה' : 2 דירות עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה
בקומה ו' (בנסיגה) : 2 דירות גג עם מרפסת גג, מסתור כביסה וממ"ד.
בקומת הגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 20 קולטי שמש. גנרטור
בכל קומות הבניין גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית מעברים, מבואות ופירי תשתיות .
בחצר : עמדת המתנה לרכב בפניה הצפון מזרחית של המגרש , גמל מים וחניית אופניים במרווח המזרחי. במרווחים הקדמיים הפונים לחזיתות יהודה מכבי ואלעזר החורני , חצר מגוננת , רמפת עליה נגישה ומדרגות. בדופן הפונה לדרום יציאת שחרור עשן

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-0016 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים טורי קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.



תנאים למתן היתר

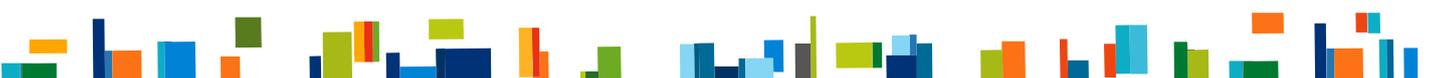
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
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 להצמידים 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 תנאין 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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,767.00 ₪.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	תנאי לתחילת עבודות: יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

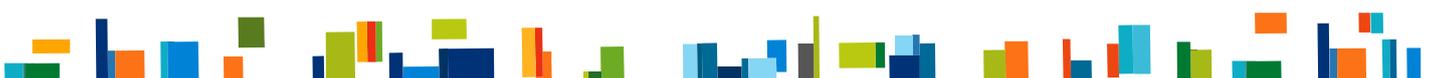


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
4	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
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	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 276

6956/12	גוש/חלקה	24-0423	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-276	תיק בניין
337.00	שטח	22-00142	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת פרווייקט דיזנגוף 276 תל אביב בע"מ
רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקמות גג חלקית עבור 6 יח"ד סך הכול, כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף (עבור 2 חנויות), הבנוי בקיר משותף מדרום (עם חלקה 11 בכתובת דיזנגוף 274) השינויים ותוספות המבוקשים כוללים:

- **בקומת מרתף (חדשה):** הקמת מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל וריכוז המונים והמשך חדר המדרגות הכללי;
- **בקומת קרקע (קיימת):** סידור לובי כניסה, הקמת מעלית והגדלת חדר המדרגות, חזית מסחרית עם 2 חנויות קיימות, שינויים בחזיתות, הרחבת הקומה בעורף המזרחי על ידי תוספת מגדל ממד"ים, מרחב מוגן מוסדי עבור 2 חנויות קיימות, שינויים בלובי כניסה למגורים לרבות הרחבת חדר המדרגות, הוספת ארונות למערכות משותפות לתפקוד הבניין, (עבור יחידת דיור אחת קיימת) תוספת ממ"ד, מסתור כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה ויציאה לחצר פרטית בעורף הבניין;
- **בקומה 1+2 (קיימות):** (עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומה סה"כ: 4 יח"ד): תוספת שטח ליח"ד קיימות בעורף ובצד הבניין עבור ממ"דים, מסתורי כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;





- **בקומה 3 (קיימת): (עבור 2 יח"ד אחת קיימת ואחת חדשה) השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ע"י תוספת יחידת דיור המכילות ממ"ד, מסתור כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;**
 - **בקומות 4-6 (חדשות): בכל קומה, הקמת 2 יחידות דיור (סך הכל 6 יח"ד) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה לכל יחידת דיור, הקמת מרפסות סגורות בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;**
 - **בקומת גג חלקית חדשה (קומה 7): הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות כ"א: ממ"ד מסתור כביסה וליח"ד אחת המערבית יציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ופלדה;**
 - **על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי, בחלקו גג משותף עבור מערכות סולאריות ובחלקו גג פרטי;**
 - **בכל הקומות: הרחבת חדר המדרגות לצורך תוספת מעלית וחיזוק גרעין הבניין, הארכת הקיר המשותף, המשך חדר מדרגות כללי עם מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה עליונה וארונות מערכות לתפקוד הבניין;**
 - **על המגרש: עקירות עצים, פיתוח שטח, הצמדת חצר בעורף המגרש, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש, הקמת נישת לגמל מים, הקמת פתח גישה לכבלי חשמל במרתף במפלס הפיתוח בפילר חשמל במרווח הצדדי, סידור הגדרות בגבולות המגרש;**
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (6 יח"ד קיימות +13 חדשות), ו 2 חנויות בחזית לרחוב;

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

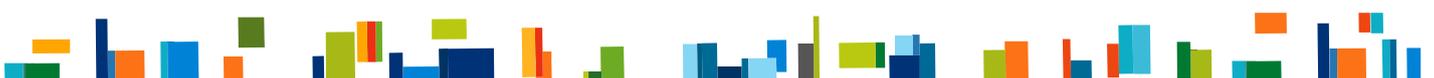
1. הבקשה להארכת הקיר המשותף הוגשה ללא הסכמת אף אחד מבעלי הזכויות מגרש הגובל וזאת בניגוד לקבוע בהוראות תכנית 3616 א' החלה, כמון כן התקבלו ההתנגדויות להארכת הקיר המשותף מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה וניתן לקבלה ולא ניתן לאשר את המבוקש;
2. קיימת חריגה בקו הבניין הצדדי דרומי של 2.50 מעבר למותר בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
3. קיימת חריגה בקו הבניין אחורי של 1.67 מעבר למותר כתוצאה מבנייה קשיחה במרפסת שנסגרה בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
4. גובה הקומות אינו אחיד ובחריגה של 0.54 מגובה קומה טיפוסית, בניגוד להוראות התכנית 3616 א';



5. חישוב השטחים אינו חושב כנדרש, לא חושבו המרפסות המבוקשות, רוב השטחים המבוקשים הוצגו כקיימים בהיתר - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה;
6. סגירת מרפסות בחזיתות קדמית ועורפית ע"י סגירה קשיחה בניגוד להוראות התכנית 3616א';

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 101

6212/657	גוש/חלקה	24-0800	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	05/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-101	תיק בניין
548.00	שטח	22-02906	בקשת מידע

מבקש הבקשה

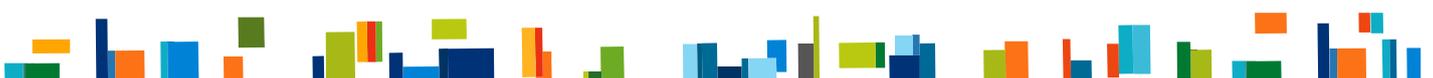
סטרוקטורה ויצמן 101 תל אביב שותפות מוגבלת
חרושת 18, רמת השרון 4702519

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד סך הכול, המכיל:
 - בקומת מרתף (-3): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חנית **אופנועים, 5 מחסנים דירתיים;**
 - בקומת מרתף (-2): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים וחניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים וחדר משאבות.
 - בקומת מרתף (-1): 7 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, 1 חנית אופנועים, 2 מחסנים דירתיים;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 דירות גן המכילות כ"א:
 - ממ"ד, **מסתור כביסה** וחדר פרטית;
 - בקומות 1-7: 3 יח"ד בקומה (סה"כ 21 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה;
 - בקומה 8 (קומת גג חלקית): יח"ד 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



- **על הגג העליון:** בחלקו גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג המחוברת באמצעות מדרגות פנימיות, המכיל ג'קוזי לא מקורה;
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. **על המגרש:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצדדי והאחורי, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה כלי רכב, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד;
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות תשלום לקרן חניה;
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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



#	תנאי
	המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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.

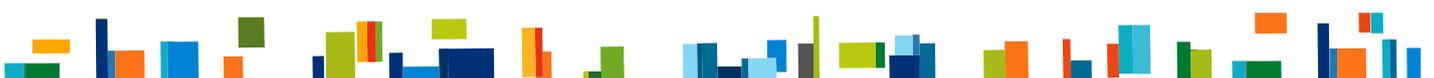
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. ד. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	ביצועה העתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אונקלוס 3

6106/589	גוש/חלקה	24-0791	בקשה מספר
בבלי	שכונה	03/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0610-003	תיק בניין
721.00	שטח	23-00852	בקשת מידע

מבקש הבקשה

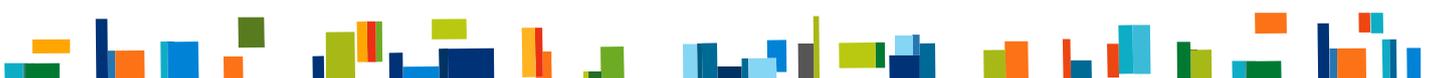
שלום ונתן יזמות בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 11 יח"ד סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב (רחוב באונקלוס 1 בקשה מקבילה 22-2055 אושרה בוועדה);
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2- קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור סה"כ המכיל:
 - בקומות מרתף (-2): 11 חניות לכלי רכב פרטי, 4 חניות לאופנועים, חדר משאבות, חדר מאגר מים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;
 - בקומות מרתף (-1): 11 חניות לכלי רכב פרטי (כולל אחת לנכה), 2 חניות לאופנועים, 3 חניות לאופניים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר בלוני גז, חדר אשפה ו 3 דירות גן כל אחת מכילה:
 - ממ"ד, יציאה למרפסת גן במרווחי הצד והעורף, עם מסתור כביסה;
 - בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 20 יח"ד) המכילות כל אחת:
 - עבור 3 יח"ד בקומה - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמית והאחורית;
 - עבור יח"ד אחת בקומה - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת שקועה ומקורה בתחום קווי הבניין בחזית הצד המערבית;
 - בקומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה): 3 יחידות דיור כל אחת מכילה:
 - עבור יח"ד אחת - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזית האחורית;



- עבור 2 יח"ד - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה לחזית קדמית;
 - בקומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה): עבור 2 יחידות דיור כל אחת מכילה:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה לחזיתות קדמית ואחורית;
 - על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו;
 - בכל הקומות: גרם מדרגות, 2 מעליות ל 8 נוסעים, וארונות תשתית לתפקוד הבניין;
- על המגרש: חצר קדמית משותפת, גיבון נטיעות ועקירות, שבילים וגדרות פנימיות לחלוקת חצרות מוצמדות לדירות גן, גדרות בגבולות המגרש, נישות לאוורור מרתפים, נישות למד מים, רמפה לכניסת כלי רכב ועמדת המתנה במרווח צד מזרחי, 14 מקומות חניה לאופניים, מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממערב;

ההחלטה: החלטה מספר: 20
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, כולל קומת קרקע מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב באונקלוס 1 בקשה 22-2055 אושרה בוועדה;
 2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2- קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממערב ברחוב אונקלוס 1, עבור 28 יחידות דיור סה"כ;
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
 4. לדחות את ההתנגדויות שכן ההתנגדויות הינן קנייניות ואין בסמכות הוועדה להכריע בעניין זה;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

#	תנאי



#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
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 654.00 ₪.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	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.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.



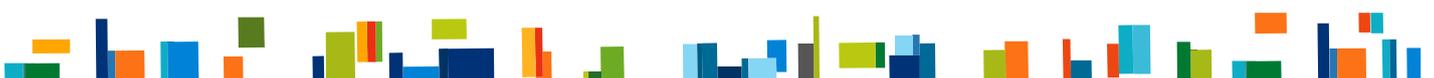
#	תנאי
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרב ניסים 5

6107/27	גוש/חלקה	25-0507	בקשה מספר
בבלי	שכונה	05/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1315-005	תיק בניין
6,281.00	שטח	24-00258	בקשת מידע

מבקש הבקשה

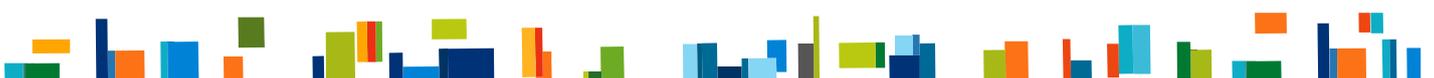
קבוצת חג'ל מגדלי בבלי 3 בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6479325

עורך הבקשה

רחל פללר
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

1. עדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 3 הנדון הכוללים:
 - שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה
 - עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה
 - עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.
2. שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה. לאחר שינויים התכנון כולל:
 - **לגובה 4 קומות מרתף**: חדר המדרגות והמעליות של המגדל, חדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרים טכניים ושירותים משותפים מדרגות גישה לבור מעלית ופיר טכני;
 - **בקומת מרתף (-4)**: 144 מקומות חניה רגילים, 2 מקומות חניה נגישים, 89 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, פירי איורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
 - **בקומת מרתף (-3)**: 109 מקומות חניה רגילים, 6 מקומות חניה נגישים, 68 מחסנים דירתיים, חדר אצירת אשפה למבנה ציבור, 2 חדרי נפרדים לגנרטור, חדר דחסנית, חדר מחזור, חדר שנאים, חדר מונים, חדר מכונות לבריכה, פירי איורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
 - **בקומת מרתף (-2)**: 96 מקומות חניה רגילים, מקום חניה אחד נגיש, 90 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, פירי איורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
 - **בקומת מרתף (-1)**: מועדון דיירים, מלתחות גברים ונשים, מחסן משותף, חדר כושר משותף, חדר משחקים, חדר למציל, חדרי סאונה וחדרי טיפול משותפים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע, ושטחים טכניים משותפים;



- **בקומת קרקע (בחלל כפול):** קומה מפולשת , חדר דואר , לובי כניסה , מחסן אב בית , חדרי ניהול , מטבחון , חדר שטו אשפה , חדר מעבים וחדרים טכניים משותפים;
- **בקומה 1:** קומה ללא גישה עם חללים כפולים מעל קומת הקרקע;
- **בקומות 2-40:** חלל טכני משותף עבור מעבים וזודים עבור 6 יחידות דיור בקומה (234 יחידות דיור סך הכל) , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 41:** 4 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 42-45:** 2 יחידות דיור בקומה (8 יחידות דיור סך הכל) , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 46:** יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
- **בקומות טכניות 47-49:** המשך גרעין כללי , שטחים טכניים משותפים לתפקוד הבניין וקולטי שמש בגג עליון;
- **בכל קומות הבניין:** לובי קומתי, מעברים וגרעין חדרי המדרגות הכוללים 2 חדרי מדרגות, 6 מעליות, חדרים טכניים ובהם דוודים, שוט אשפה וכול' ופירי תשתיות.

על המגרש: פיתוח שטח סביב הבניין עם נטיעות עצים, שבילים, חניות אופניים, כולל זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים, לחזית אחורית - בריכת שחיה מקורה בחלקה בפרגולה מבטון , בריכת פעוטות וג'קוזי במתחם מגודר עבור דיירי הבניין;

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר עדכון לתכנית העיצוב שאושרה לתכנית 1770 א עבור מגרש 3 הנדון החלה על המגרש: בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:
 - א. שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה
 - ב. עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה
 - ג. עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.

2. להעביר לרשות רישוי ולאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף;

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 אדריכל העיר לתוכנית פיתוח
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורים
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 148

7078/144	גוש/חלקה	25-1071	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	08/06/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-148	תיק בניין
335.00	שטח	24-01759	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התאילנדית בדיזנגוף בע"מ
דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125

עורך הבקשה

לוי יפעה
שד סיני 21, חיפה 3433208

מהות הבקשה

תוספת ארובה חיצונית בדיעבד בחזית צפונית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספת ארובה חיצונית בדיעבד בחזית צפונית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף

כולל ההקלות הבאות:

א. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובניה בקו בניין של 199 מ' במקום 300 מ' המותרים

2. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לפגיעה ביציבות הבניין, שכן הוצגו הצהרות מהנדסים שבדקו את טענות המתנגדים ואשר לפיהן אין פגיעה, כמו כן לעניין חריגות הבניה נראה כי קיימים היתרים אשר מאשררים את המצב הקיים

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



#	תנאי
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

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארניה אוסוולדו 8

7101/8	גוש/חלקה	25-0902	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	12/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1229-008	תיק בניין
9,107.00	שטח	23-00680	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יואב זהבי
שדרות ההשכלה 12, תל אביב - יפו 6789012

עורך הבקשה

ערן לשם
ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417

מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור:

פיתוח

- שינוי מיקום חדר תת קרקעי לגמל מים
- עדכון כולל של פירי אוורור חברת חשמל שכולל תוספת במת דק, אזורי ישיבה, גינון, ערוגות מוגבהות ופרגולות
- עדכון גדר לשימור
- ביטול סגירות חורף
- תוספת מדשאות בתכנית צמחייה לבקשת מחלקת שפ"ע
- עדכון מיקום סקיילייט מבנה לשימור ארניה 8

מרתפים

- מרתף 5:- תוספת 41 מחסנים (סה"כ- 110 מחסנים) ועדכון גודל מחסנים קיימים
- מרתף 4:- תוספת 32 מחסנים (סה"כ- 89 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
- מרתף 3:- תוספת מחסן (סה"כ- 67 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
- מרתף 2:- תוספת 23 מחסנים (סה"כ- 25 מחסנים), עדכון גודל מחסנים. תוספת מעלון עבור גני הילדים בבניין B לפי דרישת משרד החינוך. עדכון גודל חדרי חשמל פרטיים.
- מרתף 1:- עדכון תכנון חדרי הנהלה בבניין C, עדכון תכנון פנים חדר כושר. עדכון גאומטריה לפלנום אוורור חדרי טרפו. שינוי תצורת מדרגות ממבנה לשימור ארניה 8

A בניין



- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אוורור ושחרור עשן.

בנין B

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית בשטח ציבורי.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים. ביטול דלת כניסה משנית לדירה דרום מזרחית בקומות 35, 37
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אוורור ושחרור עשן.

בנין C

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אוורור ושחרור עשן.

מבנה לשימור, ארניה 8

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה ראשונה: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים.
- קומה שניה: הוספת פרגולה.

מבנה לשימור, ארניה 14

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה ראשונה: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים.
- קומה שניה: הוספת פרגולה.

מבנה לשימור, ארניה 18

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה שניה: הוספת פרגולה.



החלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור לרבות הגבהת המגדלים עד לגובה של 165 מ' מעל פני הים על פי הקלה המאושרת בהיתר המקורי שלא נוצלה במלואה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

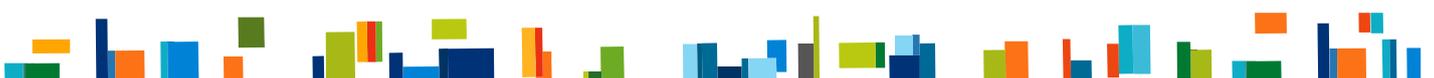
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גיבון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה - תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי - תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם



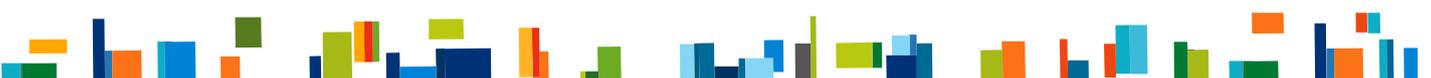
#	תנאי
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	(1) הקמת מבנה הציבור, חניית העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. (2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. (3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.
5	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנגל 10

6936/76	גוש/חלקה	24-0400	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0074-010	תיק בניין
584.00	שטח	23-00461	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא שוורץ
אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הגדלת חדר על הגג ותוספת פרגולה וגגון על הגג.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12/02/2025, להמליץ על אישורי ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה חדר יציאה על הגג מ- 2.50 מ' ל- 2.80 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.
- הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ' ממעקה הגג.
- הקלה בגובה הפרגולה על הגג בהתאם לגובה חדר היציאה על הגג.

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	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025
--

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה הדרום מזרחית. הכוללים:
1. הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הנ"ל, לרבות שינויים בפתחים.
2. הריסת ג'קוזי ופרגולה שנבנו ללא היתר והקמת פרגולה חדשה מאלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג.

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	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה כל אחת על מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 149, הלפרין 10

6901/186	גוש/חלקה	24-0980	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-149	תיק בניין
406.00	שטח	23-00519	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיזליז נדלן בע"מ
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971918

עורך הבקשה

רמי וימר
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917

מהות הבקשה

1. אישור בדיעבד עבור כלונסאות דיפון בתת הקרקע אשר בוצעו עפ"י היתר בנייה מס' 14-0547 משנת 2015, הריסת חלקי כלונסאות דיפון החורגים מעבר לגבולות המגרש ופירוק קונסטרוקציית פלדה מעל פני הקרקע.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:
 - במפלס מרתף (-2): 14 מחסנים דירתיים, מחסן עגלות, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרפו עם גישה פתח שירות הממוקם במרווח קדמי צפוני.
 - במפלס מרתף (-1): שטח נלווה ליחידת מסחר אחת בקומת הקרקע בשימוש אחסנה וממ"מ עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין המפלסים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, פירי אוורור ושחרור עשן למרתפים, נישת בלוני גז, יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר צמודה לדירה בעורף ובמרווח צדדי דרומי ויחידת מסחר אחת בחזיתות קדמיות.
 - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית צד דרומית.
 - בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה פתוחות בחזיתות קדמיות, מקורות באמצעות פרגולות מבטון.
 - בקומת הגג החלקית: 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מבטון.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות.



- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ופיר לאוורור מרתפים במרווח צדדי דרומי.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-02 מתאריך 03/09/2025

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 29/01/2025 ולאור החלטת ועדת הערר מיום 13/05/2025, להמליץ על אישורי ההקלות הבאות:
1. ביטול חלקי של הרצועה המפולשת הנדרשת בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הלפרין.
2. הקלה מתוכנית ח' לצורך חישוב דרישת התקן לפי תקנות החניה לבניין מגורים שכל הדירות בו הינן דירות קטנות וקביעת תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.



#	תנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע (על כל מפלסיה).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור אגף הנכסים
6	הריסת כל החורג לשטח הציבורי.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

- לאשר הבקשה לאישור בדיעבד לכלונסאות דיפון בתת הקרקע, הריסת חלקי כלונסאות דיפון החורגים מעבר לגבולות המגרש ופירוק קונסטרוקציית פלדה מעל פני הקרקע.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 25.12 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

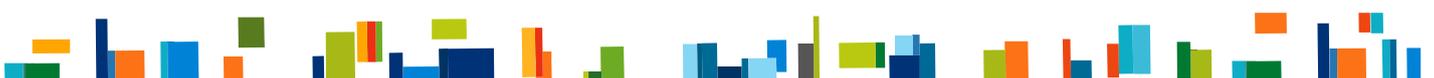
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע (על כל מפלסיה).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור אגף הנכסים
6	הריסת כל החורג לשטח הציבורי.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התשעים ושלוש, 3, סנש חנה 2

7068/236	גוש/חלקה	24-1117	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0633-003	תיק בניין
1,328.00	שטח	22-01511	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

צבי גבאי
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

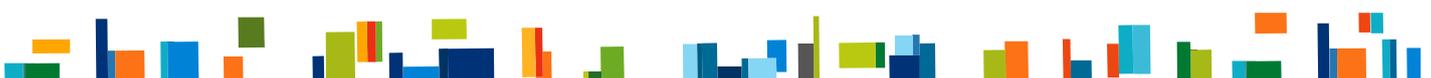
מהות הבקשה

1. הריסת בניין **מגורים** קיים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 237 מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

- ב-2 קומות המרתף המשותף: מקומות חניה כולל חנית נכה, חניות אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גנרטור, מחסנים דירתיים, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
- בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור 4 מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צדדי מזרחי, שתי כניסות לבניין מרחוב חנה סנש, חדר אשפה, חדר אופניים.
- בקומות 2-6: 7 יח"ד בקומה (סה"כ 35 יח"ד) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
- בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג, חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות ממפלס הדירה בקומה העליונה.
- על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
- לגובה כל הקומות: 2 גרעינים אחד מהם המכיל מעלית אחת ואחד מהם שתי מעליות, מבואה קומתית, פירי אוורור ומערכות.

בפיתוח המגרש: גינון, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש, רמפת כניסה ויציאה מהמרתף מרחוב התשעים לשלוש מהצד הדרומי של המגרש.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מספר 24-1213 להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בכתובת הסמוכה התשעים ושלוש 5 וביניהן זיקת הנאה הדדית לטובת כניסה לחניון משותף לשתי החלקות דרך רחוב התשעים ושלוש.



החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

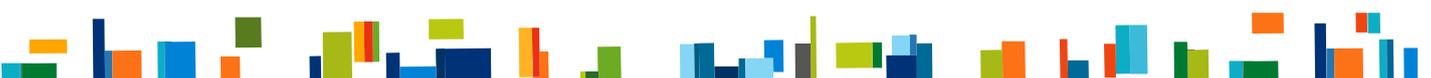
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 237 מכח תמ"א 38 שינוי/א3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חנש סנש בשיעור של 1.40 מ' המהווים 40% מעבר לקו הבניין המותר של 3.5 מ'.
 - מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מזרחית ואי נסיגה חלקית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 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	מסלול מכון בקרה: 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.
3	יש לסיים את תהליך התיאום בהתאם כפי שפורט במכתב מתאריך 29.5.23 ולוודא שהתכנון עומד בהנחיות הנדרשות
4	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה - ערבות מיסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 ₪. 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.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.



#	תנאי
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	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

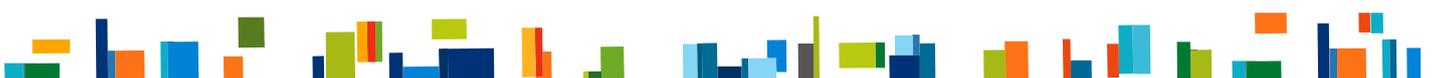
#	תנאי
1	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות
5	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 3) הפקדת ערבות מחר. 4) הפקדת ערבות הליכים משפטיים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום 5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
2	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתיחה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 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	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות בדק, רישום
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התשעים ושלוש 5, רייק חביבה 1

7068/237	גוש/חלקה	24-1213	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0633-005	תיק בניין
1,453.00	שטח	21-02671	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

צבי גבאי
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

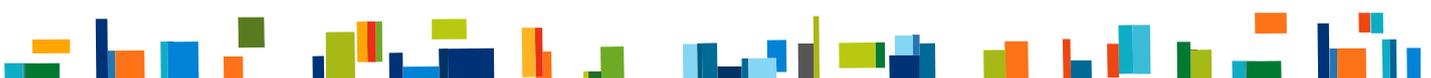
מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 236 מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

- ב-2 קומות המרתף המשותף: מקומות חניה כולל חנית נכה, חניות אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גנרטור, מחסנים דירתיים לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
- בקומת קרקע: 5 יחידות דיור 4 מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צידי מערבי וצידי צפוני, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב חנה סנש, חדר אשפה, חדר אופניים.
- בקומות 2-6: 7 יח"ד בקומה (סה"כ 35 יח"ד) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
- בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג, חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות
- ממפלס הדירה בקומה העליונה.
- על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
- לגובה כל הקומות: 2 גרעינים אחד מהם המכיל מעלית אחת ואחד מהם שתי מעליות, מבואה קומתית, פירי אוורור ומערכות.

בפיתוח המגרש: גינון, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש, רמפת כניסה ויציאה מהמרתף מרחוב התשעים ושלוש מהצד הדרומי של המגרש.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס': 24-1117 להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בכתובת הסמוכה התשעים ושלוש 3 וביניהן זיקת הנאה הדדית לטובת כניסה לחניון משותף לשתי החלקות דרך רחוב התשעים ושלוש.



החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

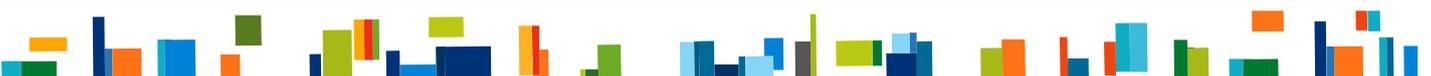
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני ועידת אדמה.
 2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 236 מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חביבה רייק בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.5 מ'.
 2. מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
 3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מערבית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
 3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה - ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 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.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.



#	תנאי
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

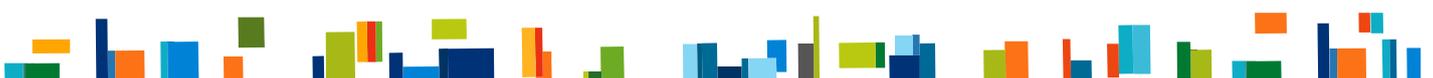
#	תנאי
1	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 3) הפקדת ערבות מכר.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. 4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	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	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום 5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבזי 5, שמרלינג 13

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

מבקש הבקשה

אמיר פרס
הרב ניסנבוים יצחק 35, בת ים 5962029

עורך הבקשה

איתי נבון
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה

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

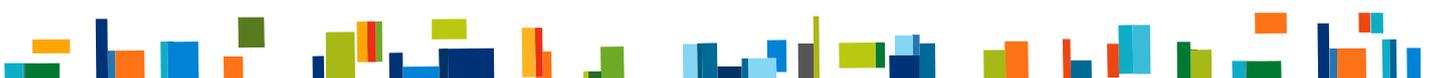
- שימוש חורג בקומת הקרקע ברח' שבזי ממסחר למגורים ע"י הסבת שטחי הקומה למגורים כחלק מיחידת דיור אחת במבנה.
- ביטול המקלט בקומת המרתף והצמדת כלל השטח הנלווה לדירה ע"י מדרגות פנימיות, הוספת קיר וחלוקתו לממ"ד וחדר טכני.
- הגבהת מפלס רכס הגג
- שינויים במעטפת המבנה, שינויים פנימיים, הוספת ג'קוזי במרפסת הגג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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר מס' 20-0279 ממסחר בקומת הקרקע למגורים לצמיתות עבור יחידת דיור אחת במבנה בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025



**לשוב ולדון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.**



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ינון 4

6150/400	גוש/חלקה	25-0710	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	01/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0758-135	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמעון ורדה
דרך דיין משה 149, תל אביב - יפו 6789422

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן טופי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 25 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק.

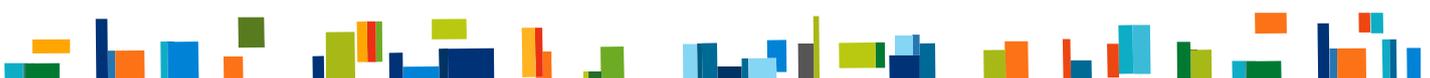
החלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן טופי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 25 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפלמ"ח 24, הפלמ"ח 26

6150/778	גוש/חלקה	24-0579	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	30/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1007-024	תיק בניין
1,513.00	שטח	23-00561	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

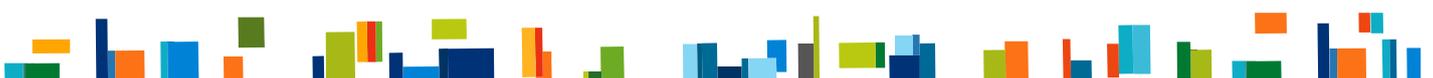
עורך הבקשה

תומר הררי
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

מהות הבקשה

הריסת בניין טור קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת שני בנייני מגורים נפרדים כל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף. סה"כ למגרש 35 יח"ד הכוללים:

- ב 2 קומות המרתף המשותף: סה"כ 40 מקומות חניה, 34 מחסנים דירתיים, 4 חניות אופנוע, מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרפו, ח. כבלים, ח. חשמל, כניסה למרתפי חניה דרך רמפה משותפת מהסמטה המערבית;
- בבניין המזרחי: **בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יח"ד** סה"כ המכיל:
 - בקומת קרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, ו-2 דירות גן המכילות:
 - **כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה**, יחידת דיור אחת דו מפלסית עם מדרגות פנימיות (מפלס עליון בקומה 1);
 - בקומה 1: 2 יח"ד המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס עליון של דירה מקומת הקרקע;
 - בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 12 יח"ד) המכילות:
 - בכל קומה יח"ד עם **ממ"ד ממסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה**;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה:
 - ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג עליון: גישה לגג דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו עבור **מתקנים, מערכות סולאריות ופירים**.
 - בניין מערבי: **בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד** סה"כ המכיל:
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, ח. אופניים ו-2 דירות גן המכילות:
 - **כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה**, יחידת דיור אחת דו מפלסית עם מדרגות פנימיות (מפלס עליון בקומה 1);
 - קומה 1: 3 יח"ד המכילות:
 - **כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה**;
 - **מפלס עליון של דירה מקומת הקרקע**;
 - בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 12 יח"ד) המכילות:



- בכל קומה יח"ד עם ממ"ד ממסתר כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;;
- בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה:
- ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- בקומת גג עליון: גישה לגג דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו עבור מתקנים, מערכות סולאריות ופירים.
- על המגרש: רצועה מפולשת גינון, נטיעות, שבילים, דק עץ בגינות הפרטיות, נישא למערכות בחזית קדמית מזרחית צמוד לגבול מגרש וחניית אופניים;

החלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טור קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת שני בנייני מגורים נפרדים כל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף. סה"כ למגרש 35 יח"ד כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי של 6.00 מ' בהתאם לתקנות.
 - הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש במקום בניין טורי

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,297 ₪.
5	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



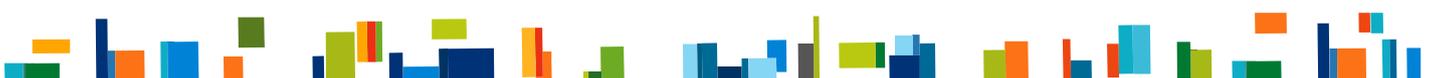
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הריסת כל החורג לחלקות העירייה

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנשה בן ישראל 26, דרך שלמה 143

6975/8	גוש/חלקה	22-1984	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0399-026	תיק בניין
379.00	שטח	21-01818	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צבי נתן
אורן 4, רמת גן 5264504

עורך הבקשה

יניב פרדו
בית חורון 117, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הריסה ובניה מחדש של מבנה מסחר ומגורים בן 6.65 קומות ומרתפים עבור שטחים נלווים, שטחים טכניים וחניה. הקלות של תמ"א 38 תוספת קומה בהקלה הקלה בצפיפות 20% הקלה בזכויות בניה 6% הקלה לנגישות 5% הבלטת מרפסות 40% מהמרווח הקידמי הקלה 10% בקו בנין צידי מערבי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לאשר את העדכון להחלטת ועדה שניתנה בתאריך 19/07/2023 באופן הבא:
למחוק את ההקלה לתוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות ע"פ התב"ע ולכתוב את ההקלה הבאה:

ביטול קומת קומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה וחלוקת הזכויות באופן שווה בין הקומות בהתאם לפרוטוקול 219 לצורך תכנון מיטבי.
שאר ההחלטה כפי שפורטה לעיל נשארת בעינה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ואותם תנאים שאושרו בדאפט הוועדה הקודם.
תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תכניות האוורור וטופס מפרט טכני של מערכת האוורור מתאריך 30.11.2021 יהיו נספחים לבניה. החניון רובוטי ללא מהלך אנשים בתוכו. הגנרטור לשעת חירום יהיה בקומת הגג העליון עם ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון.
2	זיהום קרקע: 1. כל הפעולות באתר - תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול משרד הרשות לאיכות הסביבה. 2. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. 3. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידיית את תכנית הדיגום שאושרה. 4. השלמת הטיפול בזיהום אם ימצא וקבלת מכתב שחרור ממשרדנו יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. 5. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה.
3	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 16.5.24 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4	חו"ד אקוסטית של חברת שטף מתאריך: יוני 2024 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
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	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'.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	(1 אישור אגף הנכסים. 2) רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו .
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 לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות עיריית תל אביב. הדו"ח האקוסטי יכלול פירוט 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.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
4	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.



#	תנאי
5	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.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 מתאריך 19/07/2023
--

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש למסחר ומגורים מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:

1. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

2. תוספת שטח ליחידות הדיור הקיימות מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזיתות הקדמיות בשיעור של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.

2. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי מערבי לצורך תכנון מיטבי.

3. תוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות עפ"י התב"ע, בהתאם לחוו"ד צוות התכנון ולצורך שיפור תכנון וניצול זכויות, כך שסך כל הקומות בבניין הוא 6.65 (כולל הבנייה על הגג).

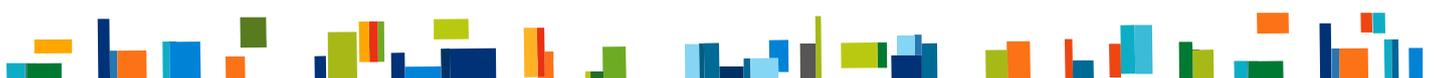
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. מתן פתרון חלופי להסדר 0.86 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות קנייניות או הסכמיות שבין דייר מוגן לבעל הזכויות במבנה. הוראות תמ"א 38 הינן בתוקף ולא פורסמו תנאים לפי סעיף 77-78 ולפיכך אין מקום לדחות בקשה להיתר אשר הומלצה על ידי הצוות בשל טענה לאפשרות עתידית לקידום תוכנית להתחדשות עירונית.

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	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
5	אישור רשות הכבאות



תנאים בהיתר

תנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1

תנאים לאיכלוס

תנאי	#
(1) אישור אגף הנכסים. (2) רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.	1

תנאים לתעודת גמר

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

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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 46, הרא"ש 1

7052/57	גוש/חלקה	25-0512	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	06/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0414-046	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת חג'ל סלמה בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 21-0685 מיום: 29.12.2021 שניתן עבור הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור, שינויים כוללים:

- הוספת 4 בריכות שחיה במרפסות גג של דירות בקומה 17 במבנים C,D (שתי בריכות בכל מבנה)
- הנמכת מחיצות בין הדירות בחזית המערבית.

החלטה: החלטה מספר: 32

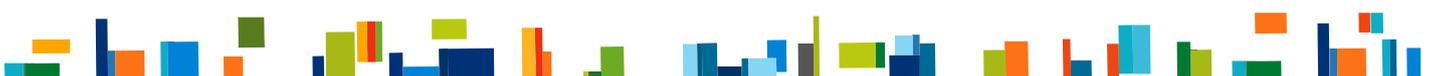
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0685, שינויים כוללים:
- הוספת 4 בריכות שחיה במרפסות גג של קומה 17 בנויה חלקית במבנים C,D, שתי בריכות בכל מבנה.
- הנמכה של המחיצה בין הדירות במרפסת גג בחזית המערבית.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 4 בריכות שחיה במרפסת הגג בקומה 17.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות	1

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו להוספת בריכות במרפסת גג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין / או בשטח המגרש.	1
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרוסמן מאיר 22, צונץ 12

6992/33	גוש/חלקה	24-1629	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה פרגולה	סיווג	3709-022	תיק בניין
1,601.00	שטח	21-02608	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נעמי אייזנשטיין
צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125

עורך הבקשה

מור ביטון
אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה

אישור בדיעבד להקמת 2 פרגולות - אחת בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) בשטח של כ-15 מ"ר והשניה בשטח של כ-17 מ"ר בחזית אחורית-הצפונית, בתחום מרפסת גג הקיימת בצמוד לחדר יציאה לגג עבור הדירה הדרום-מערבית בקומה העליונה.

ההחלטה: החלטה מספר: 33

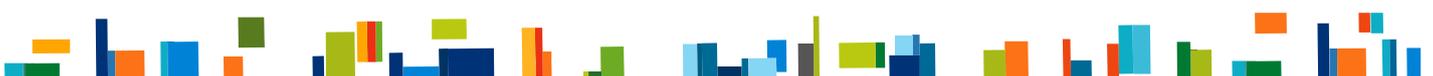
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי בניגוד לקבוע בתקנות ובתכנית ג1;
- המצללו המוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) ללא נסיגה ממעקה הגג.
- ביטול הנסיגה מהווה פגיעה ברצף הארכיטקטוני של המבנה והינו בניגוד למותר על פי ההנחיות המרחביות.
- לא לאשר הקלה לבניה פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית, שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה.

- לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עוסקת בהוספת פרגולות על הגג בלבד, ואינה מחייבת הקצאת חניה. טענות המתנגדת בעניין מצוקת חניה אינן רלוונטיות לבקשה זו.
בנוגע ליתר הטענות לרבות איכות החיים ורעש, שאינן נוגעות להיבטים תכנוניים, יש לפנות לערכאות המתאימות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רציף העליה השניה 20, רציף העליה השניה 20א

7037/1	גוש/חלקה	25-1193	בקשה מספר
יפו העתיקה, נמל יפו	שכונה	13/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	3730-020	תיק בניין
	שטח	24-01661	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מורלי ז'אק סרג'
דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

אילן פיבקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

מהות הבקשה

בקשה לפיצול יחידת סטודיו לאמן לשתי יחידות נפרדות בדומה למה שאושר בשעתו בהיתר 11-1056 כאשר 3 היחידות סטודיו אחודו בהמשך ליחידה הנדונה בהיתר 14-1385. הפיצול מוצע ע"י הסדרת גישות נפרדות ליחידות מתוך מעבר משותף כפי שאושר בעבר, הקמת קיר בלוקים להפרדה פנימית בין 2 היחידות סידור מטבחון בכל יחידה.

פתרון מיגון קיים עבור יחידות הסטודיו - כפי שאושר בהיתר 11-1056 וללא שינוי בהיתר 14-1385.

*הבניה הקיימת בשאר הקומות סומנה כ"לא כלול לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים במתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה כלפי המצב המאושר בהיתר מס' 14-1385 במסגרתו הותר איחוד יחידות סטודיו ל- 3 יחידות הסטודיו וביניהן היחידה הנדונה שמוצעת לפיצולה ל- 2 יחידות סטודיו נפרדות בהתאם למצב האושר ע"י הועדה בהיתר קודם (מס' 11-1056),

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 תכנ הבניה





#	תנאי
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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 10, אבן חלדון 1, ליענר שלמה 2

7017/36	גוש/חלקה	23-1539	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	30/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-010	תיק בניין
1,008.12	שטח	21-01648	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרידיש שיווק בע"מ
פינסקר 20, נתניה 4241114

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

מהות הבקשה

הריסת מבנה "מועדון התיאטרון" (קולנוע צליל) והקמת בניין חדש למגורים עם יחידות מסחריות לאורך חזית המגרש כלפי שד' ירושלים, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף לחניה, עבור סה"כ 21 יחידות דיור.

הנכס מוקף 3 רחובות: שד' ירושלים, אבן חלדון וליענר שלמה ומורכב מ-2 חלקות (מס' 36 - הנדונה, ו-מס' 35 הסמוכה). הבניין מוצע בתחום חלקה 36 (בחלק המזרחי של הנכס) ומתוכנן עד לגבולות המגרש לכיוון הרחובות ובצדו- בקיר משותף עם הבניין השכן שאושר בחלק המערבי של המגרש בתחום חלקה מס' 35) וחצר לא מקורה בתחום החלקה הנדונה.

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה "מועדון התיאטרון" (קולנוע צליל) והקמת בניין חדש, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, מעל קומת מרתף, סה"כ 21 יחידות דיור כולל ההקלה:
- הקמת מבנה חדש נוסף בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש;

ב. לאשר סטיה ממדיניות הוועדה לעניין שטח הדירה הממוצע ולאשר שטח דירה (עיקרי) ממוצע 64 מ"ר במקום 65 מ"ר ושטח דירה (עיקרי) מינימלי 45.5 מ"ר במקום 50 מ"ר, לאור תכנון מיטבי של קומות טיפוסיות שוות;



ג. לאשר את ההקלה לחישוב דרישת תקן החניה בהתאם לתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי וכן החריגה ממדיניות לצורך תכנון 18 מקומות חניה לרכב פרטי במקום 23.25 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי;

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	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 8.04.2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור נת"ע לעניין הדברים הבאים, בהתאם לאישורה מ 19.06.2019: 1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתיאום עם נת"ע. 2. יש לתאם את גבהי הפיתוח עם נת"ע. 3. יש לתאם לו"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע. 4. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימרים זמניים בלבד, התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית מול נת"ע.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הריסה לצורך הרחבת דרך פנויה מכל מבנה בהתאם לתכנית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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



#	תנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
6	ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי
7	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.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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.



09/09/2025
ט"ז אלול תשפ"ה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

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

