

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0017-25-2 תאריך: 17/09/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דיובי דישטניק

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה.

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ארז אמינוב	הררי 4	-0984 011	-25 0742	1
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	משה אלקלעי	אשכנזי ישראל 80	-0838 080	-22 2091	2
<a href="#">7</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אדם שוסטר	ברודצקי 21	-0985 021	-24 1207	3
<a href="#">10</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אדם שוסטר	ברודצקי 23	-0985 023	-24 1211	4
<a href="#">13</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אדם שוסטר	ברודצקי 25	-0985 025	-24 1212	5
<a href="#">16</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקרו התחדשות בתל אביב 14, שותפות מוגבלת.	אנדרסן 2	-2039 002	-24 0780	6
<a href="#">20</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יובלים סיטי בע"מ	אנדרסן 4	-2039 004	-24 0507	7
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקרו התחדשות בתל אביב 14, שותפות מוגבלת.	ברגסון 18	-2053 018	-24 0765	8
<a href="#">28</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	כנען התחדשות עירונית בע"מ	שלונסקי אברהם 41	-0805 041	-24 0971	9
<a href="#">31</a>	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	אלי מלכה	דרך נמיר מרדכי 199	-2116 042	-25 0685	10
<a href="#">33</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	טל שפירא	תל ברוך 7	-0934 007	-25 0110	11
<a href="#">35</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	לבנון חיים 80	-0960 003	-24 1412	12
<a href="#">41</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ חברה לבניין בעמ	טולקובסקי 14	-0858 014	-24 0899	13

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">44</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ חברה לבניין בעמ	טולקובסקי 16	-0858 016	-24 0900	14
<a href="#">48</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ חברה לבניין בעמ	טולקובסקי 18	-0858 018	-24 0901	15
<a href="#">52</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ	מרכוס דוד 16	-0905 016	-24 0167	16
<a href="#">55</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	לוגינוב אולגה	קהילת קישינוב 12	-0828 012	-25 1274	17
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרניט יזמות גדלן בן יהודה 118 תל אביב בע"מ	בן יהודה 118	-0025 118	-24 0181	18
<a href="#">59</a>	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	נעם ברם	חיות פרץ 4	-0076 004	-25 0795	19
<a href="#">62</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	תמ"א יהודה הלוי 125 בע"מ	יהודה הלוי 125	-0006 125	-24 0657	20
<a href="#">66</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן שלום בדיזנגוף 232 ו-234 בע"מ	דיזנגוף 232	-0187 232	-24 0759	21
<a href="#">70</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן שלום בדיזנגוף 232 ו-234 בע"מ	דיזנגוף 234	-0187 234	-24 0761	22
<a href="#">73</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ג.ו.מנדלשטם בע"מ	מנדלשטם עמנואל ד"ר 4	-0237 004	-24 0931	23
<a href="#">77</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אחים מדזביר בע"מ	יונתן הופסי 3	-0687 003	-23 1131	24
<a href="#">83</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנקו בניה בע"מ	ז'בוטינסקי 39	-0194 039	-24 0671	25
<a href="#">87</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנקו בניה בע"מ	פקיעין 6	-0248 006	-24 0672	26
<a href="#">91</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לסקוב 8 ת"א תמ"א 38 בע"מ	לסקוב חיים 8	-0787 008	-23 1377	27
<a href="#">95</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ויקטור מלץ	אחד העם 74	-0011 074	-24 1401	28
<a href="#">97</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עוז נדל"ן פרויקט ז'בוטינסקי בע"מ	ז'בוטינסקי 58	-0194 058	-24 1176	29
<a href="#">100</a>	שינויים חידוש היתר	משה ברוך לין	בן יהודה 39	-0025 039	-25 1314	30
<a href="#">102</a>	שינויים חידוש היתר	אטבליסמנט נהל	הירקון 277	-0027 277	-25 1336	31
<a href="#">104</a>	שינויים חידוש היתר	ליליאנה רקח	האר"י 9	-0112 040	-25 1322	32
<a href="#">106</a>	שינויים חידוש היתר	ציון רקח	האר"י 11	-0124 011	-25 1321	33

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">108</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ארן בן גור	שביל טביוב 4א	-1045 004	-25 0075	34
<a href="#">110</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	התחדשות שכונת עזרא בע"מ	דרך שלמה 83	-0414 083	-24 1004	35
<a href="#">112</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שי טרבלסי	שדרות גורי ישראל 8	-3600 008	-24 0598	36
<a href="#">114</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 94	-3001 094	-24 1099	37
<a href="#">117</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרספונה אחזקות בע"מ	שערי ניקנור 48	-3037 021	-24 0840	38
<a href="#">120</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ג'אמל כלילי	עזה 39	-3242 039	-24 0288	39
<a href="#">122</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורה שאוליאן	וולפסון 3	-0033 003	-24 0039	40
<a href="#">123</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	התחדשות שז"ר 48-58 בנווה עופר בע"מ	שז"ר זלמן 48	-3704 048	-23 0221	41
<a href="#">126</a>	עדכון צוות התנגדויות				רישוי כללי	42

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0017 תאריך: 17/09/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ חן אריאלי
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי דייבי דיסטניק	המשנה לראש העירייה חבר מועצה	

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

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

28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הררי 4

6771/11	גוש/חלקה	25-0742	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	08/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0984-011	תיק בניין
6,268.00	שטח	24-01186	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יצחק שי  
האודם 22, שוהם 6080322 שני סימקוביץ אמינוב  
רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415 ארז אמינוב  
רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415

### עורך הבקשה

דיאנה שמר - ארזי  
שנת היוכל 52, הוד השרון 4533691

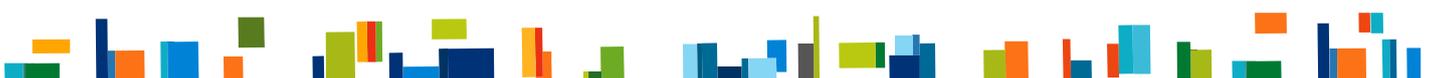
### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה ב-2 יח"ד קיימות בקומת הקרקע ובקומה א' באגף האמצעי המזרחי בכניסה  
האמצעית, בבניין טורי בן 3 קומות, 3 כניסות, 18 יח"ד, כמפורט:  
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, בניית ממ"ד בלבד ובניית עמודים ומעטפת חלקית ב-2 החזיתות -  
צפונית ודרומית;  
- בקומה א': שינויים פנימיים, הרחבה דו-צדדית (צפונית ודרומית) של הדירה הקיימת כולל בניית ממ"ד  
ומרפסת מקורה ופתוחה בחזית הדרומית;

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-0017 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה ב-2 יח"ד קיימות באגף המזרחי בכניסה האמצעית, אחת בקומת  
הקרקע והשנייה בקומה א', בבניין טורי בן 3 קומות, 3 כניסות, 18 יח"ד, כמפורט:  
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, תוספת בניית ממ"ד בלבד בחזית צפונית ובניית עמודים ומעטפת  
חלקית ב-2 החזיתות - צפונית ודרומית, מתחת לבנייה המוצעת בקומה א';  
- בקומה א': שינויים פנימיים, הרחבה דו-צדדית (צפונית ודרומית) של הדירה הקיימת כולל בניית ממ"ד  
(מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע) ומרפסת מקורה ופתוחה בחזית הדרומית;  
כולל ההקלות הבאות:  
1. הקלה לבניית מעטפת חלקית ב-2 חזיתות בקומת הקרקע לעומת בנייה ברצף;  
2. הקלה יחסית עד 6% (6.96 מ"ר) כפי שאושר ביח"ד אחרות בבניין לצורך קבלת חזית אחידה;  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 5/12/2024 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר של הדירה בקומת הקרקע מתאריך 5/12/24, לביצוע פרסומים בעתיד עבור הקלה יחסית לצורך סגירת מעטפת חלקית.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכנזי ישראל 80

6623/458	גוש/חלקה	22-2091	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	19/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0838-080	תיק בניין
504.00	שטח	21-02786	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה אלקלעי  
דילה רינה יוסף 15, תל אביב - יפו 6954515

### עורך הבקשה

עודד לביא  
הנחוש 3, תל אביב - יפו 6971068

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת והקמת בניין מגורים חדש עבור 2 יחידות דיור בקיר משותף, כל אחת בת 2 קומות וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף. לגובה כל הבניין מוצעת מעלית משותפת עבור 2 יח"ד במרכז הבניין. על המגרש: לכל יחידת דיור במרווח צידי מבוקשת חנייה טורית עבור 2 מקומות חנייה, חנייה אחת מקורה ואחת לא מקורה (סה"כ 4 מקומות חנייה), הקמת גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לתקן החלטת ועדה מיום 4.12.2024 ולבטל בה את ההקלה: "הגדלת תכסית המרתף בכ 12.1 מ"ר ליחידת דיור, סך הכל 24.1 מ"ר עבור 2 יחידות דיור מבוקשות כתוצאה מהקמת ממד במרתף", שכן המבוקש נדרש לצורך תפקוד הבניין בהתאם להוראות תכ' ע/1 החלה על המקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-24-2 מתאריך 04/12/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת והקמת בניין מגורים חדש עבור 2 יחידות דיור בקיר משותף, כל אחת בת 2 קומות וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף. כולל ההקלות הבאות:



1. תוספת עד 6% משטח המגרש של 504 מ"ר השווים ל 30.24 מ"ר לצורך שיפור התכנון;
2. הקלה בקו בניין צידי צפוני בשיעור של 10% השווים ל 0.40 מ' ובנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מותרים;
3. הקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור של 10% השווים ל 0.40 מ' ובנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מותרים;
4. הגדלת תכסית המרתף בכ 12.1 מ"ר ליחידת דיור , סך הכל 24.1 מ"ר עבור 2 יחידות דיור מבוקשות כתוצאה מהקמת ממד במרתף.
5. העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור של 8.76 מ"רשמהווה 1.74% לצורך שיפור התכנון;
6. הקמת גדר בגבול מגרש צידי דרומי בגובה של 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים;  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	הוספת תוכנית לגג החניה לרבות חתך מקומי; הנמכת גובה מוסך חניה עד 2.60 מ' מ 2.67 מ' מבוקשים;
4	התאמת גובה גדר קדמית בחתך 7-7 ל 1.50. סימון בקומת הקרקע של מפלסים על הגדרות.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

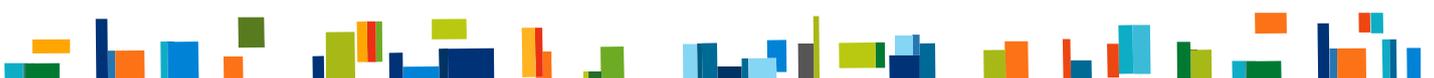
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,918 ₪.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

<p>החלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023</p>
---

1. לא לאשר את הבקשה שכן:

- קיימת חריגה של 0.40 מ' מעבר ל 4.00 מ' המותרים בקו הבניין הצדי הצפוני ודרומי ולא מומלץ לאשר הקלה המבוקשת;
- קיימת חריגה של 35.5 מ"ר בשטח המרתף מעבר למותר ע"פ ע/1 דבר שלא ניתן לאשר.
- מוסך חניה מוצע בניגוד להוראות תב"ע 2550/א' לעניין גובהו;
- לא הוצג פתרון חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים;
- מוסך חניה מבוקש אינו תואם הוראות תב"ע 2550 א לנושא גובה.
- אין התאמה בין תנוחות הקומות וחתכים והחזיתות;
- מוצעת פרגולה מעבר לקו הבניין הצדדי מעל 40%, שבניגוד לתקנות התכנון והבניה;
- מוצעת גדר בגובה של 1.70 מ' בגבול המגרש הדרומי לעומת 1.50 מ' המותרים והנ"ל לא מבוקש ההקלה;

2. לא לאשר את את הקלה להקטנת קווי הבניין הצדדים עד 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ותכסית הבניה המותרת ואין כל הצדקה תכנונית לאשר התקרבות לשכנים גובלים שהגישו התנגדויות. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לטעון הגשה מתוקנת אך לא הושגה הסכמה ולא מומלץ לאשר את התכנון המוצג.

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 תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הקטנת שטחים עיקריים ב 2 מ"ר סה"כ למגרש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח



#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,918 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#### תנאים להתחלת עבודות

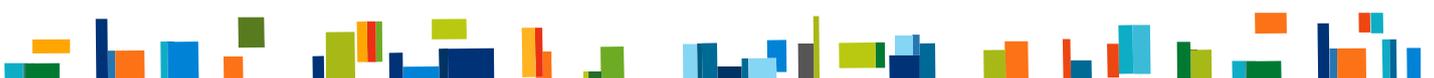
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 21

6770/31	גוש/חלקה	24-1207	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0985-021	תיק בניין
860.00	שטח	23-00484	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

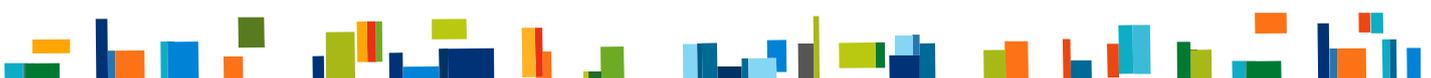
אדם שוסטר  
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק נגד רעידות אדמה;
- הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית (עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
  - בקומת מרתף (-3): 4 מחסנים דירתיים, חדר מכוונות מעלית רכב, 13 מקומות חנייה, מאגר מים, חדר משאבות 2 מעליות נפרדות (אחת לכל אגף) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (-2): 10 מחסנים דירתיים, 13 מקומות חנייה, מאגר מים, חדר משאבות 2 מעליות נפרדות (אחת לכל כניסה) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (-1): 13 מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, 2 מקומות חנייה, מקום חנייה אחד נגיש, חדר מונים, 2 שטחים נלווים נפרדים עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע, כל חלל עבור חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ומדרגות פנימיות;
  - בקומת הקרקע: מעלית רכב בתכסית הקומה, חדר אשפה, חדר מדרגות לחיבור למרתף, חדר אופניים עבור 9 אופניים, מבואת כניסה ו 2 גרעינים נפרדים, אחד לכל אגף, כל אחד מכיל מעלית אחת, חדר מדרגות וארונות משותפים למערכות ו 5 יחידות דיור בקומה:
    - 2 יח"ד מכילות מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף, ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד;
    - 2 יח"ד המכילות ממ"ד ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
  - לגובה כל הקומות: לכל אגף, גרעין המכיל מעלית אחת, חדר מדרגות, ארונות משותפים למערכות ומבואה קומתית;
  - בקומות 1-4: 5 יח"ד בקומה (20 יח"ד סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 5): 2 יח"ד, כל אחת מכילה ממ"ד, גישה ישירה מהמעלית, ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור לשטח מוצמד בגג עליון;



- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המוצמד ל 2 יח"ד בגג עם בריכת שחייה פרטית לא מקורה וגישה דרך סקיילט;  
על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חניית אופניים משותפת, ללא גדרות וללא חצרות פרטיים בהתאם למדיניות בשכונה, גישה למרתפי חנייה דרך מעלית חנייה בתכנית הבניין;

**החלטה: החלטה מספר: 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל סה"כ 12 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית (עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 27 יחידות דיור סך הכל ובסטייה ממדיניות הועדה לנושא עיצוב המרפסות.  
כולל ההקלות הבאות:
  - ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית צפונית המהווה כניסה ראשית לבניין;
  - הקמת 2 בריכות שחייה לא מקורות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן ההקלות חוץ מבריכת השחייה פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הועדה והתוכניות החלות ואינן מהוות הקלה. התנגדות לבריכת שחייה מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם.

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

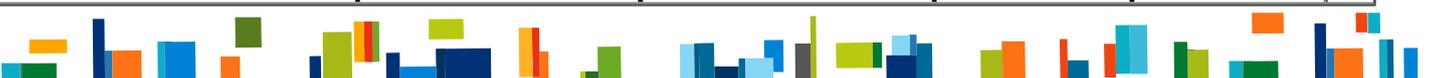
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 28,669
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.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני

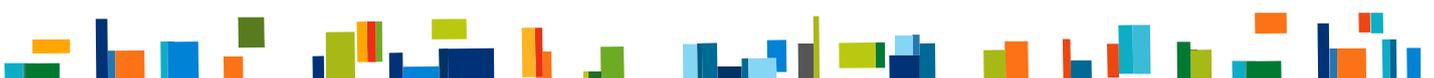


#	תנאי
	בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 23

6770/30	גוש/חלקה	24-1211	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0985-023	תיק בניין
1,168.00	שטח	23-00485	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

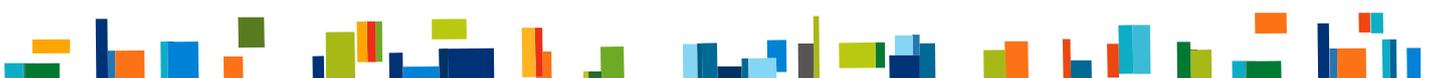
אדם שוסטר  
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק נגד רעידות אדמה;
- הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית (עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
  - בקומת מרתף (3-): 4 מחסנים דירתיים, חדר מכונות מעלית רכב, 12 מקומות חנייה, מאגר מים, חדר משאבות 2 מעליות נפרדות (אחת לכל אגף) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (2-): 6 מחסנים דירתיים, 12 מקומות חנייה, 2 מעליות נפרדות (אחת לכל כניסה) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (1-): 8 מחסנים דירתיים, חדר עגלות, חנייה אחת, מקום חנייה אחד נגיש, חדר מונים, 2 שטחים נלווים נפרדים עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע, כל חלל עבור חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ומדרגות פנימיות;
  - בקומת הקרקע: מעלית רכב בתכסית הקומה, חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 אופניים, מבואת כניסה ו 2 גרעינים נפרדים, אחד לכל אגף, כל אחד מכיל מעלית אחת, חדר מדרגות וארונות משותפים למערכות ו 4 יחידות דיור בקומה:
    - 2 יח"ד מכילות מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף, ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
  - לגובה כל הקומות: לכל אגף, גרעין המכיל מעלית אחת, חדר מדרגות, ארונות משותפים למערכות ומבואה קומתית;
  - בקומות 1-2: 5 יח"ד בקומה (10 יח"ד סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 3: 4 יח"ד בקומה המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה, ומפלס תחתון של דופלקס בקומה מעל;



- **בקומה 4 : 5 יח"ד בקומה** המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה, ויחידת דיור אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה מתחת;
- **בקומת גג חלקית (קומה 5): 2 יח"ד**, כל אחת מכילה ממ"ד, גישה ישירה מהמעלית, ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור לשטח מוצמד בגג עליון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המוצמד ל 2 יח"ד בגג עם בריכת שחייה פרטית לא מקורה וגישה דרך סקיילט;
- **על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חניית אופניים משותפת, ללא גדרות וללא חצרות פרטיים בהתאם למדיניות בשכונה, גישה למרתפי חנייה דרך מעלית חנייה בתכנית הבניין;

**ההחלטה: החלטה מספר: 4**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

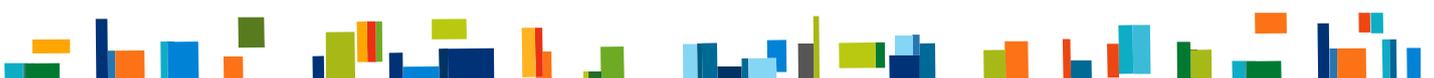
1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל סה"כ 12 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית ( עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור סך הכל ובסטייה ממדיניות הועדה לנושא עיצוב המרפסות. כולל ההקלות הבאות:
  - ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית צפונית המהווה כניסה ראשית לבניין;
  - הקמת 2 בריכות שחיה לא מקורות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הקלות חוץ מבריכת השחייה, פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה. התנגדות לבריכת שחיה מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,673 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 24.11.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.



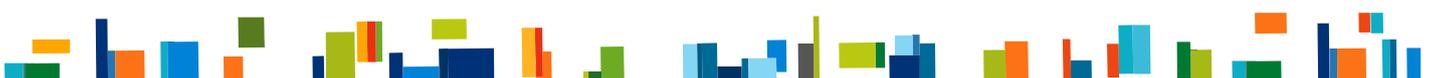
**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 25

6770/29	גוש/חלקה	24-1212	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
(מעל 13 מ')	סיווג	0985-025	תיק בניין
1,175.00	שטח	23-00486	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

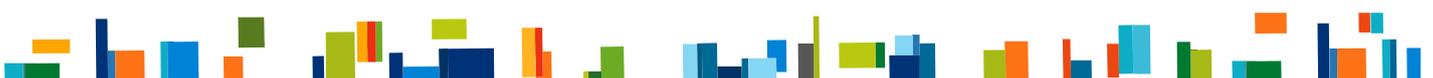
אדם שוסטר  
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל, הנדרש לחיזוק נגד רעידות אדמה;
- הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית (עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
  - בקומת מרתף (3-): 6 מחסנים דירתיים, חדר מכונות מעלית רכב, 12 מקומות חנייה, מאגר מים, חדר משאבות 2 מעליות נפרדות (אחת לכל אגף) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (2-): 11 מחסנים דירתיים, 13 מקומות חנייה, 2 מעליות נפרדות (אחת לכל כניסה) וחדר מדרגות;
  - בקומת מרתף (1-): 6 מחסנים דירתיים, חדר עגלות, חנייה, חדר מונים, 2 שטחים נלווים נפרדים עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע, כל חלל עבור חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ומדרגות פנימיות;
  - בקומת הקרקע: מעלית רכב בתכסית הקומה, חדר אשפה, חדר אופניים עבור 13 אופניים, מבואת כניסה ו 2 גרעינים נפרדים, אחד לכל אגף, כל אחד מכיל מעלית אחת, חדר מדרגות וארונות משותפים למערכות ו 4 יחידות דיור בקומה:
    - 2 יח"ד מכילות מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף, ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה עם מעקה בנוי;
  - לגובה כל הקומות: לכל אגף, גרעין המכיל מעלית אחת, חדר מדרגות, ארונות משותפים למערכות ומבואה קומתית;
  - בקומות 1-4: 5 יח"ד בקומה (20 יח"ד סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כניסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 5): 2 יח"ד, כל אחת מכילה ממ"ד, גישה ישירה מהמעלית, ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור לשטח מוצמד בגג עליון;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המוצמד ל 2 יח"ד בגג עם בריכת שחייה פרטית לא מקורה וגישה דרך סקיילט;



**על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חניית אופניים משותפת, ללא גדרות וללא חצרות פרטיים בהתאם למדיניות בשכונה, גישה למרתפי חנייה דרך מעלית חנייה בתכנית הבניין;

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל סה"כ 12 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית ( עם 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור סך הכל ובסטייה ממדיניות הועדה לנושא עיצוב המרפסות. כולל ההקלות הבאות:

- ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית צפונית המהווה כניסה ראשית לבניין;
- הקמת 2 בריכות שחיה לא מקורות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג .

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הקלות חוץ מבריכת השחיה , פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה. התנגדות לבריכת שחיה מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם .

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

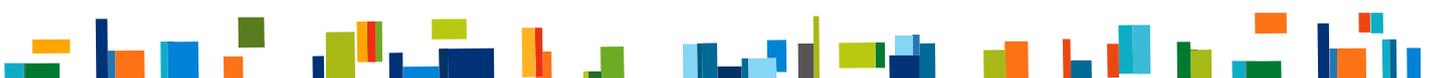
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,998 ₪.
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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד



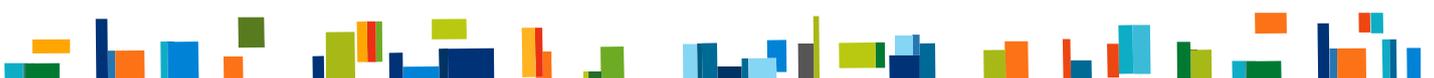
#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. הצגת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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	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	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנדרסן 2, האמוראים 2

6649/314	גוש/חלקה	24-0780	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	02/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2039-002	תיק בניין
1,160.00	שטח	22-00132	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

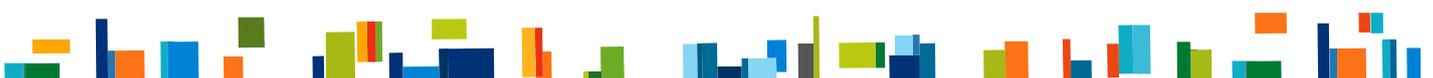
אקרו התחדשות בתל אביב 14, שותפות מוגבלת.  
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וגג שטוח, 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 16 יחידות דיור, נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור 36 יחידות דיור המכיל:
  - בקומת מרתף חלקית (-4): 2 מקומות חנייה לכלי רכב, 2 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו-2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (-3): 13 מקומות חנייה לכלי רכב, 11 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו-2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (-2): 13 מקומות חנייה לכלי רכב, 11 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו-2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (-1): 8 מקומות חנייה לכלי רכב, 1 מקום חנייה נגיש, 10 מחסנים דירתיים, חדר עגלות, חדר אופניים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו-2 מעליות רגילות;
  - בקומת הקרקע: קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות וארונות שירות למערכות משותפות 2 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת המופרדת מן הפיתוח;
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות שירות עבור מערכות משותפות ו-2 מעליות רגילות;
  - בקומות 1-8: 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 32 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יחידות דיור, כל יחידה מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;



**על המגרש:** פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בחלק מגבולות המגרש, עקירות ונטיעות שביל ברוחב 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל לאורך גבול מגרש צידי צפוני, לצורך מעבר מרחוב האמוראים ממערב לשצ"פ ממזרח ורמפה במרווח צידי דרומי לירידה למרתפים.

- מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0765) הכללת בחלקה את רמפת הירידה למרתף.
- הקמת מרתפים מבוקש ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות: 551, 574 (ייעוד דרך), 311 (שצ"פ) 315, 312, 313 (מגורים) בגוש 6649.

**ההחלטה: החלטה מספר: 6**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

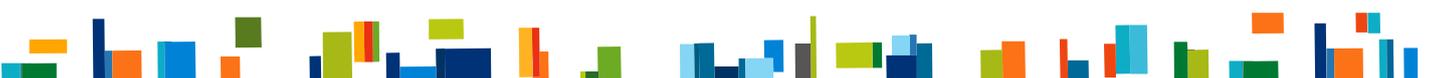
- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 36 יחידות דיור סך הכל, לרבות מתן זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' לאורך גבול המגרש צפוני, למעבר הולכי רגל בין רחוב האמוראים לשצ"פ הגובל ממזרח לבניין הנידון.

**כולל ההקלות הבאות:**

- תוספת של חצי קומה מעל הקומות 5 קומות מותרות מכוח תב"ע ;
- הגבהת קומת העמודים מ-2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.50 מ' ;
- הגבהת קומת הגג מ 2.89 מ' המותרים ל 2.98 מ' ;
- עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור סופי על רכישה מרמי כתנאי לקבלת היתר בניה.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
6	הוצאת היתרים עבור 3 בקשות בו זמנית: בקשה 24-0507 ברחוב אנדרסון 4 בקשה 24-0765 ברחוב ברגסון 18 בקשה 24-0780 ברחוב אנדרסון 2
7	אישור הסדר קרקע
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תנאי לתחילת עבודות כאשר יש עצים לשימור בליווי אגרונום תחנה בודקת 33 (לא בכל מקרה של עץ לשימור)
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

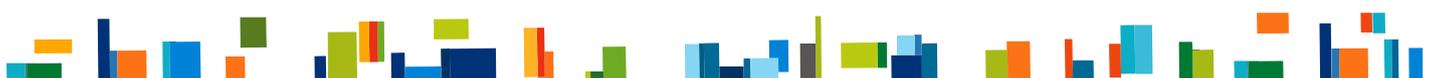
#	תנאי
1	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 205,266 ₪
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.



#	תנאי
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	בהתאם לתכנית עיצוב - הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד
11	בהתאם לתכנית עיצוב - רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור וזיקות ההנאה ההדדיות בתת הקרקע.
12	אישור אגף הנכסים
13	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנדרסן 4, האמוראים

6649/315	גוש/חלקה	24-0507	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	08/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2039-004	תיק בניין
1,194.00	שטח	22-00068	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

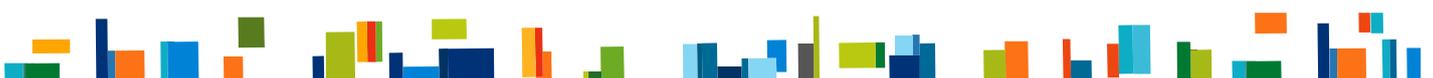
יובלים סיטי בע"מ  
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וגג שטוח, 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 16 יחידות דיור, נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 37 יחידות דיור המכיל:
  - בקומת מרתף (-3): 11 מקומות חנייה לכלי רכב, 7 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדר טכני וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (-2): 13 מקומות חנייה לכלי רכב, 11 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (-1): 8 מקומות חנייה לכלי רכב, 1 מקום חנייה נגיש, 10 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים נפרדים, לובי כניסה, גרעין המכיל חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות וארונות שירות למערכות משותפות ו-3 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת המופרדת מן הפיתוח;
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות שירות עבור מערכות משותפות ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומות 1-8: 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 32 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יחידת דיור, כל יחידה מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות כל אחת בשטח המוצמד לדירת הגג עם גישה דרך מדרגות פנימיות וסקייליט;



**על המגרש:** פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בחלק מגבולות המגרש, עקירות ונטיעות שביל ברוחב 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל לאורך גבול מגרש צידי דרומי, לצורך מעבר מרחוב האמוראים ממערב לשצ"פ ממזרח.

- מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף.
- הקמת מרתפים מבוקש ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות: 551, 574 (ייעוד דרך), 311 (שצ"פ) 315, 312, 313 (מגורים) בגוש 6649.

**החלטה: החלטה מספר: 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17/09/2025 2-25-0017 מתאריך**

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 37 יחידות דיור סך הכל, לרבות מתן זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' לאורך גבול המגרש הדרומי, למעבר הולכי רגל בין רחוב האמוראים לשצ"פ הגובל ממזרח לבניין הנידון.  
כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של חצי קומה מעל הקומות 5 קומות מותרות מכוח תב"ע ;
- הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.50 מ' ;
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' המותרים ל 3.10 מ' ;
- עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה מול אגף שפ"ע בעריית תל אביב.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה החדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
6	הוצאת היתרים עבור 3 בקשות בו זמנית: בקשה 24-0507 ברחוב אנדרסון 4 בקשה 24-0765 ברחוב ברגסון 18 בקשה 24-0780 ברחוב אנדרסון 2
7	אישור הסדר קרקע לפני הוצאת היתר הבניה;
8	יש לשחרר שלושת היתרים ביחד עבור בקשה נידונה ו 2 בקשות גובלות ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף.
9	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.



#	תנאי
10	נדרש להמציא מפה לצורכי רישום עם סימון שטח ההשלמה המיועד לרכישה. נדרש לרכוש את שטח ההשלמה מהעירייה. נדרש לחתום על הסכם מכר לחלקת ההשלמה.
11	חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה ותשלום מלוא התמורה

#### תנאים בהיתר

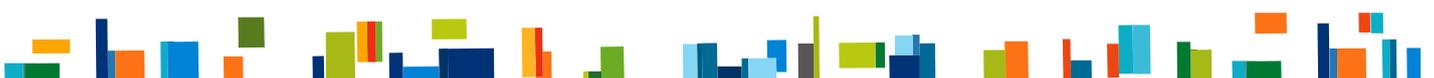
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מקומות חניה שאושרו 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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

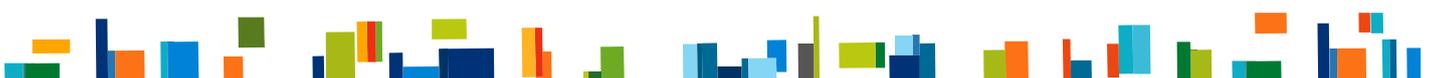
#	תנאי
1	בניה בפועל של רמפת הכניסה לחניה (המשותפת) וחיבורה למרתף החניה של הבניין
2	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים
3	רישום בספר המקרקעין לנושא תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 313 ברחוב האמוראים 2א (בקשה מקבילה 24-0765) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
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



#	תנאי
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	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.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 205,226 ₪.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
10	בהתאם לתכנית עיצוב - רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור וזיקות ההנאה ההדדיות בתת הקרקע.
11	בהתאם לתכנית עיצוב - הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד
12	בהתאם לתכנית עיצוב - ביצוע בפועל של פיתוח השטח וקבלת אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
13	הריסה בפועל של כל הבנוי על חלקות הציבור.
14	אישור אגף הנכסים.
15	אישור אגף הנכסים.
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברגסון 18, האמוראים 2

6649/313	גוש/חלקה	24-0765	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	28/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2053-018	תיק בניין
876.00	שטח	22-00240	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בניין עיר ט.י.ג בע"מ  
הסדנאות 11, הרצליה 4672839 אקרו התחדשות בתל אביב 14, שותפות מוגבלת.  
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וגג שטוח, 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 16 יחידות דיור, נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יחידות דיור המכיל:
  - בקומת מרתף (3-): 13 מקומות חנייה לכלי רכב, 15 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (2-): 14 מקומות חנייה לכלי רכב, 8 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת מרתף (1-): 7 מקומות חנייה לכלי רכב, 1 מקום חנייה נגיש, 11 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדר מונים חדרים טכניים וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומת קרקע: חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 אופניים וחדר נוסף עבור 7 אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות ו 2 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת מקורה פתוחה ומופרדת מן הפיתוח;
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, ארונות שירות עבור מערכות משותפות ו 2 מעליות רגילות;
  - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 28 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 8: 2 יחידות דיור בקומה ומפלסים תחתונים של 2 דירות הגג, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יחידות דיור דופלקסים עם מפלס תחתון בקומה מתחת, כל יחידה מכילה ממ"ד מסתור כביסה מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בחלק מגבולות המגרש, עקירות ונטיעות
  - מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה הדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) הכוללות את רמפת הירידה למרתף.
  - הקמת מרתפים מבוקש ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות: 574, 551 (ייעוד דרך), 311 (שצ"פ) 312, 313, 315 (מגורים) בגוש 6649.

**החלטה: החלטה מספר: 8**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וגג שטוח, 4 יחידות דיור בקומה, סה"כ 16 יחידות דיור, נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יחידות דיור כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת חצי קומה מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע ותוספת של 3.5 קומות בהתאם למותר מכוח תמ"א 38 ארצית והקמת בניין בן 8.65 קומות
2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ל 3.55 מ' המבוקשים.
3. בניית קומת גג בגובה של 2.93 מ' (נטו) במקום 2.83 מ' המותרים.
4. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עם חלקות גובלות מספר 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עם חלקות 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
5	הוצאת היתרים עבור 3 בקשות בו זמנית: בקשה 24-0507 ברחוב אנדרסון 4 בקשה 24-0765 ברחוב ברגסון 18 בקשה 24-0780 ברחוב אנדרסון 2
6	הנמכת פירי איורור במגרש עד 1.50 מ' המותרים
7	ביטול איורור חדר טראפו במרווח קדמי.
8	הקטנת שטחי פרגולה בגג עד שליש משטח מרפסת הגג בהתאם להוראות ג/1.
9	תיקון התצ"ר ללא דרך - התצ"ר הוגשה מתוקנת עם הפרשה לדרך. התצ"ר מחלקת את חלקה 313 לשתי חלקות, חלקה ארעית [1] בייעוד דרך, וחלקה ארעית [2] בייעוד אזור מגורים א'. כך ששטח המגרש למגורים יהיה 903 מ"ר.
10	(1) יש לציין את סוגי העוגנים בתכניות ובחתיכים בהתאם לכתוב בכתב ההתחייבות - עוגנים בתחום



#	תנאי
	ה 4 מ' מתחת לדרך יהיו עוגנים פולימריים ובעומק הגדול מ 4 מ' ניתן להחזיר עוגני פלדה. (2) יש להטעין כתב התחייבות מלא של שחרור העוגנים ולא רק את הדף הראשון והאחרון - יש להטעין במגירה 2000

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העיריה ?
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

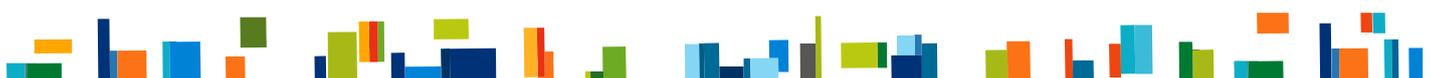
#	תנאי
1	שחרור בפועל של העוגנים
2	רישום בספר המקרקעין לנושא תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב לנושא שביל במרווח צידי דרומי ברוחב 2.00 מ' ועבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עם חלקות 314 ברחוב האמוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0780) וחלקה 315 ברחוב האמוראים 4 (בקשה מקבילה 24-0507) הכוללות את רמפת הירידה למרתף
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 216,148 ₪
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.



#	תנאי
7	בהתאם לתכנית עיצוב - הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד
8	בהתאם לתכנית עיצוב - רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור וזיקות ההנאה ההדדיות בתת הקרקע.
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
11	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלונסקי אברהם 41, רובין ראובן 14

6625/901	גוש/חלקה	24-0971	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	10/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0805-041	תיק בניין
1,721.00	שטח	23-00133	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

כנען התחשדות עירונית בע"מ  
מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

שלום טל  
הדייגים 3, יבנה 8104101

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים בן 2 אגפים, בקיר משותף, (צורת ר') בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 32 יח"ד (16 בכל כניסה) לפי היתר מס' 224 משנת 1975.
2. חפירה ודיפון כולל עוגנים זמניים בהיקף כל החלקה, לרבות חזית קדמית לרחוב שלונסקי.
3. הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתפי חנייה עבור 72 יח"ד, עם כניסה לחלקה מחזית צדדית מערבית, דרך רחוב רובין, הבניין כולל:  
- בקומות מרתף 2-3-4: מחסנים דירתיים, חניות חדר משאבות, מאגר מים (בקומת מרתף 4-)  
- בקומת מרתף 1: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, שטחי מרתף המוצמדים אל דירות מס' 1; 3 בקומת הקרקע, לובי תחתון עם כניסה מרחוב שלונסקי, חדר עגלות/אופניים.  
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, מועדון דיירים, 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת פתוחה כ"א.  
- על המגרש: כריתת עץ, העתקת עץ, שימור עצים, פיתוח שטח, חצרות פרטיות, חניות אופניים, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה, רמפה ירידה אל מרתפי חנייה.  
- בקומות טיפוסיות 8-1: 8 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה.  
- בקומת הגג: 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ומקורה חלקית ע"י פרגולה.  
- על גג עליון: מערכת סולרית, גנרטור, מעבים.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, בן 2 אגפים, 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 32 יח"ד (16 בכל כניסה) לפי היתר מס' 224 משנת 1975.
2. חפירה ודיפון כולל עוגנים זמניים בהיקף כל החלקה, לרבות חזית קדמית לרחוב שלונסקי.
3. הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית (9.65 קומות לכיוון רחוב רובין בלבד ולכיוון



רחוב שלונסקי בן 9.65 קומות מעל קומה תחתונה חלקית (בן 10.15 קומות), מעל 4 קומות מרתפי חנייה עבור 72 יח"ד.

- על המגרש: רצועת גינון ופיתוח שטח, כריתת עץ, העתקת עץ, שימור עצים, חצרות פרטיות, גדרות בגבולות המגרש, שחרור עשן ממרתפים, גדרות הפרדה, רמפה ירידה אל מרתפי חנייה, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת עמודים עד ל-3.15 מ', לעומת 2.50 מ' המותרים, לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
2. לרח' רובין: תוספת 0.5 קומות מעבר ל- 5 הקומות המותרות לפי התב"ע (סטייה של 1.5 קומות כלפי מדיניות ללא הקלה)
3. לרחוב שלונסקי: תוספת קומה אחת מעבר ל-5 הקומות המותרות לפי התב"ע החלה על המקום (סטייה של 1.5 קומות כלפי מדיניות ללא הקלה);
4. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 8.44 מקומות החנייה החסרים.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, עורך הבקשה הגיש תוכנית מתוקנת ובה הופחת מס' הקומות, בהתאם להמלצת צוות התכנון.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור יו"ר ומתכנן המחוז, עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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 ובהתאם למפרט ההעתקה של יעקב שפיר מתאריך 27.1.24
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,443 ₪.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח 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.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל



#	תנאי
	מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#### תנאים להתחלת עבודות

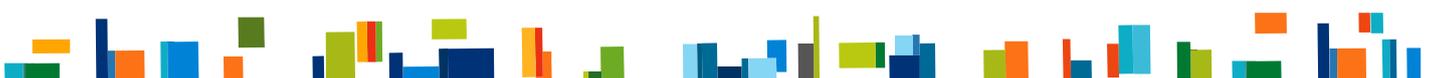
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

#### תנאים 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 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 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
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 199, בורלא יהודה 42

7221/34	גוש/חלקה	25-0685	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	2116-042	תיק בניין
3,012.00	שטח	23-01703	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלי מלכה  
בורלא יהודה 42, תל אביב - יפו 6936444 רונית אולטובסקי מלכה  
בורלא יהודה 42, תל אביב - יפו 6936444

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### מהות הבקשה

אישור בדיעבד לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומה 7 באגף הדרום מזרחי, הריסת חדר יציאה לגג הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת עד 40 מ"ר בבניין מגורים קיים עם 4 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת המרתף, בבניין בן 7 קומות המונה סך הכל 28 יח"ד,

הכוללים:

בקומה 7 - שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בדירה.  
בקומת הגג - הריסת חדר יציאה לגג הקיים ובנייתו מחדש בשטח של 40 מ"ר ובניית מצללה קלה מקורות עץ ומתכת, ואטימת כניסה נפרדת לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות הכללי.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-002 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה ללא שינויים בחזיתות ושינויים ותוספת שטח בחדר יציאה לגג.

כולל ההקלות הבאות:

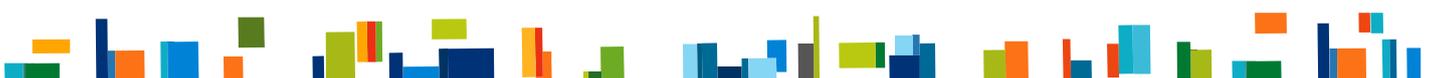
1. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג ופרגולה, ובנייה במרחק של 1.0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית פנימית לצורך תכנון משופר.

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 תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תל ברוך 7

6627/149	גוש/חלקה	25-0110	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	15/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0934-007	תיק בניין
1,002.00	שטח	24-01613	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טל שפירא  
ברודס אברהם 4, תל אביב - יפו 6900393

### עורך הבקשה

רוני שמיץ  
ברודס אברהם 4, תל אביב - יפו 6900393

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 20-0608, שניתן בתאריך 25/11/20 (הוארך תוקפו עד 25/11/26) להקמת בית פרטי בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, קוטג' במחצית הדרומית של המגרש בקיר משותף, הכוללים: -הרחבת חצר מונמכת שאושרה בהיתר ברוחב 1.5 מ' עם מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף עד 2.75 מ' בתוך קווי הבניין המותרים. -כתוצאה מהגדלת רוחב החצר המונמכת מוצע שינוי מקום מדרגות חיצוניות.

על המגרש אושרו בהיתר: 2 מ"ח זה ליד זה בגבול המגרש הקדמי מזרחי, בריכת שחייה במרווח האחורי, סידור אשפה ופילרים למערכות במרווח הקדמי

ההחלטה: החלטה מספר: 11

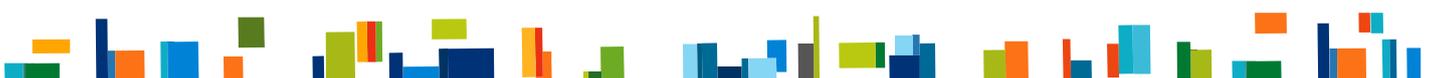
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר להקמת בית פרטי בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, קוטג' בקיר משותף. הכוללים: הרחבת חצר מונמכת מ' 1.5 עד 2.75 מ' עם מדרגות חיצוניות לירידה למרתף.

כולל הקלה:

הקלה להרחבת חצר מונמכת עם מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, עד 2.75 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים והגדלת השטח עד 15.63 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

2. התקבלה ההתנגדות והוסף תנאי אשור רמ"י ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



**תנאים למתן היתר**

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

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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 80, לבנון חיים 82, מניה וישראל 1, מניה וישראל 3, קלצ'קין 1, קלצ'קין 3, קלצ'קין 5

6628/623	גוש/חלקה	24-1412	בקשה מספר
אפקה	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0960-003	תיק בניין
4,287.00	שטח	22-00084	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

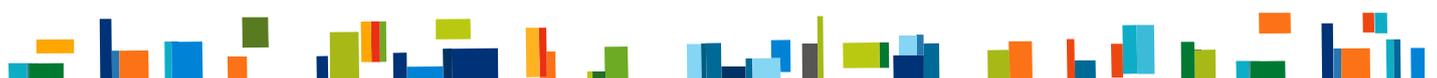
שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707 אפקה מניה וישראל 3 תל אביב בע"מ  
מניה וישראל 3, תל אביב - יפו 6934209

### עורך הבקשה

ענת בלומנטל  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

### מהות הבקשה

- הריסת 3 בניינים קיימים בני 3 קומות, עבור מגורים, סך הכל 56 יחידות דיור, אשר נדרשים לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת 3 בניינים חדשים למגורים כל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותף, עבור 112 יחידות דיור סך הכל, הבניין מכיל:
1. בקומת מרתף חלקית (3-): מאגרי מים, חדרי משאבות, 6 מחסנים דירתיים, פירי שחרור עשן, פירי הכנסת אוויר, 31 מקומות חניה לכלי רכב, 1 מקום חניה נגיש, 2 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות טכניים ו2 מעליות ל 8 נוסעים;
  2. בקומת מרתף (2-): 56 מקומות חניה לכלי רכב, 1 מקום חניה לרכב נגיש, 46 מחסנים דירתיים, 19 חניות אופנועים, מעלית אשפה, 4 חדרי אשפה, 2 מאגרי מים, חדר טכני לגרסור, 2 חדרי משאבות, פיר הכנסת אוויר, פיר שחרור עשן, 4 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות טכניים ו2 מעליות נוסעים ל 8 נוסעים;
  3. בקומת מרתף (1-): 27 מקומות חניה לכלי רכב, 1 מקום חניה לרכב נגיש, חדר אופניים, 62 מחסנים דירתיים, 4 חניות אופנועים, פיר מעלית אשפה, חדר טרפו הכולל פירי הוצאה והכנסת אוויר, פיר הכנסת ציוד לחדר טרפו, חדר כבלים, 2 חדרי מועדון דיירים, 2 חדרי מונים, ארונות למערכות טכניות, פירי איזור, חללים נלווים למגורים עבור 6 יחידות דיור בקומת הקרקע מעל, בכל אחד יש חדר משחקים ומדרגות פנימיות.
  4. בניין מזרחי מס' 1 (מניה וישראל 3): בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יחידות דיור סך הכל המכיל:
    - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות וארונות טכניים למערכות משותפות;
    - בקומת הקרקע: לובי כניסה ממזרח, 2 חדרי אופניים, חדר מונים ו 3 יחידות דיור בקומה המכילות:



- 1 יחידת דיור מכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- 2 יחידת דיור מכילות ממ"ד, מסתור כביסה יציאה למרפסת פתוחה ומקורה ומדרגות פנימיות לחיבור עבור שטח נלווה במרתף;
- בקומה ראשונה: מרחב מוגן קומתי המשרת את 3 יחידות דיור מתוך 5 יחידות דיור בקומה המכילות:
  - 2 יח"ד מכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - 3 יח"ד מכילות מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומות טיפוסיות 2-6: 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 20 יחידות דיור המכילות בכל קומה:
    - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - בקומה 7: 3 יחידות דיור ו 2 מפלסים תחתונים של דירות הגג המכילות:
      - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - 2 מפלסים תחתונים של דירות הגג המכילות כל אחד ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגג;
    - בקומה קומת גג חלקית (קומה 8): 3 יחידות דיור המכילות:
      - 2 יחידות דיור דופלקס עם מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה 7, כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
      - יחידות דיור אחת המכילה ממ"ד, ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
    - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
  - 5. בניין מערבי מס' 2 (לבנון חיים 82): בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יחידות דיור סך הכל המכיל:
    - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות וארונות טכניים למערכות משותפות;
    - בקומת הקרקע: 4 יחידות דיור בקומה המכילות:
      - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - מדרגות פנימיות לחיבור עבור שטח נלווה במרתף עבור 3 יח"ד מתוך 4 יח"ד בקומה;
      - יחידת דיור דופלקס עם מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה ראשונה;
    - בקומה ראשונה: מרחב מוגן קומתי המשרת את 4 יחידות דיור מתוך 5 יחידות דיור בקומה מפלס עליון של דירת דופלקס בקומה מתחת ומפלס תחתון של דירת דופלקס בקומה מעל; הדירות מכילות:
      - יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - 4 יח"ד מכילות מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - בקומה שנייה: 4 יחידות דיור בקומה המכילות:
      - 2 יח"ד דופלקס עם מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה ראשונה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - 2 יח"ד מכילות מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - בקומות טיפוסיות 3-6: 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 16 יחידות דיור המכילות בכל קומה:
      - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - בקומה 7: 3 יחידות דיור ו 2 מפלסים תחתונים של דירות הגג המכילות:
        - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
        - בקומה קומת גג חלקית (קומה 8): 2 יחידות דיור המכילות:
          - 2 יחידות דיור, כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
          - יחידות דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה אלמיניום;



- על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ופיר מעלית;
- 6. בניין דרומי מס' 3 (קלצ'קין 1,3,5): בניין טורי, בן 3 אגפים, 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יחידות דיור סך הכל המכיל:
  - לגובה כל הקומות: 3 גרעינים המכילים מבואה קומתית, חדר מדרגות, מעלית רגילה וארונות טכניים למערכות משותפות;
  - בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור ו3 מבואות כניסה נפרדות הכוללים:
    - לכל אחד משלושת האגפים: כניסה ראשית מדרום ויציאת חירום מצפון, לובי, חדר אופניים, מועדון דיירים, חדר שירותים משותף
    - לכל הקומה: חדר אשפה, מעלית אשפה, חדר עגלות, משרד מנהל, מפלס תחתון של 3 דירות מקומה מעל יחידת דיור אחת עם שטח נלווה במרתף הכוללת: ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - יחידת דיור אחת עם שטח נלווה במרתף;
      - 3 מפלסים תחתונים של דירות מקומה מעל המכילות:
      - יחידת דיור אחת עם מדרגות פנימיות לחיבור עבור שטח נלווה במרתף;
      - כל יח"ד מכילה מדרגות פנימיות לקומה מעל,
      - מדרגות פנימיות לקומה מעל עבור 3 יח"ד מתוך 4 יח"ד בקומה, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
      - דירה אחת מתוכן מכילה ממ"ד במפלס זה;
  - בקומה ראשונה: מרחב מוגן קומתי המשרת את 2 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור בקומה הדירות מכילות:
    - 3 יח"ד דופלקס עם מדרגות פנימיות לחיבור מפלס תחתון המכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - 2 יח"ד מכילות מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - 2 יח"ד מכילות מסתור כביסה, ממ"ד ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומה שנייה: מרחב מוגן קומתי המשרת את 2 יחידות דיור מתוך 7 יחידות דיור בקומה המכילות:
    - 2 יח"ד מכילות מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - 5 יח"ד מכילות מסתור כביסה, ממ"ד ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומות טיפוסיות 3-5: 6 יחידות דיור בקומה סך הכל 18 יחידות דיור המכילות בכל קומה:
    - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - בקומה 6: 5 יחידות דיור המכילות:
      - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
    - בקומה 7: 5 יחידות דיור ומפלס תחתון של דירה מקומת הגג המכילות:
      - 5 יח"ד דופלקס עם מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומת הגג;
      - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומה קומת גג חלקית (קומה 8): יחידות דיור 1 ו5 מפלסים עליונים של דירה מקומה תחתונה המכילות:
    - כל יחידות דיור מכילות יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
    - יחידת דיור אחת מכילה יציאה למרפסת זיזית בחזית הצפונית
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך חדרי המדרגות הכלליים המקורים בחלקם ופירי מעלית;

#### בחצר:

עוגנים פולימרים, צובר גז, הכנסת אוויר ופיר הכנסת ציוד לחדר טראפו.  
במרווח הצפוני פירי איורור, גמל מים, רמפת כניסה לרכב מרח' מניה וישראל;



**החלטה: החלטה מספר: 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 3 בניינים קיימים למגורים עבור 56 יחידות דיור סך הכל, אשר נדרשים לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת 3 בניינים חדשים למגורים כל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותף, עבור 112 יחידות דיור סך הכל בסטייה ממסמך המדיניות לנושא גובה קומות; כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת הגג מ 2.79 ל 2.95 מ'
- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 4.30 מ'.
- הרחוב הבלטת מרפסות בשיעור 35% מקו הבניין קדמי דרומי מותר של 4.00 מ'
- הבלטת מרפסות בשיעור 24% מקו הבניין קדמי דרומי מותר של 6.00 מ'
- עבור תקן חניה של 1:1

2. לדחות את התנגדות שהוגשו, שכן:

ההקלה המבוקשת נבחנה ואושר ע"י מחלקת תכנון ובהתאם לתב"ע החלה במקום; בהתנגדות לא הוצגו נתונים תכנוניים או תחבורתיים שיש בהם כדי לשנות את החלטת הגורמים המקצועיים; ייעוד הקרקע והשימושים המותרים מוסדרים בתב"ע תקפה ואינם נתונים לשינוי במסגרת בקשה זו; בתיק הבניין מצויה תכנית הכוללת שביל להולכי רגל בין הבניינים, כמבוקש; הבנייה המבוקשת עומדת במסגרת הצפיפות המותרת לפי התב"ע החלה ולפי מדיניות תמ"א 38; חלקת התנועה העירונית בחנה ואישרה את ההשפעה התחבורתית, לרבות זרימת התנועה בסביבה; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	המשך תיאום מול נ.ת.ע בהתאם לדרישותיהם
5	הצגת אישור סופי של נת"ע
6	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
7	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
8	מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור (יש לפרט את מיקום זיקת ההנאה ורוחב זיקת ההנאה) כמופיע בצבע _____ בתכנית ההיתר, עד לקבלת תעודת הגמר.
9	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
10	יש לקבל את אישור מח' מאור לתיאום מולם
11	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה



#	תנאי
12	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	סגירת כניסת מעלית בבעת מכירה בבניין מס' 3 בקומת הגג החלקית.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 132,147.00 ₪.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-01/01/2023 של "נעמן כספי" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 38 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארונות חשמל קיימים במדרכה



#	תנאי
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	1 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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	ביצועה העתקת עמוד מאור
9	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 14

6624/298	גוש/חלקה	24-0899	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0858-014	תיק בניין
765.00	שטח	22-02689	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צ.פ חברה לבניין בעמ  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

### עורך הבקשה

רותם אליאב  
היצירה 5, אור יהודה 6037005

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף משותפות המחוברות לקומות המרתף בשני הבניינים השכנים מצפון (המוגשים במקביל, בכתובת טולקובסקי 16-18), עם גישה לרכב דרך הבניין הנדון בלבד, עבור 11 יח"ד.

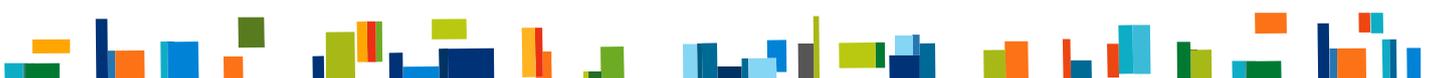
על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית במרווח הצדדי דרומי המשרתת את 3 הבניינים (כולה בתחום החלקה הנידונה), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בדר הצדדית צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:  
297,450 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה (בכפוף לאישור מתכנן המחוז) להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף משותפות (עם הבניינים השכנים מצפון טולקובסקי 16-18, המוגשים במקביל), עבור 11 יח"ד.
- על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית במרווח הצדדי-דרומי, המשרתת את שלושת הבניינים (טולקובסקי 14-18), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בדר הצדדית צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.



**כולל ההקלות הבאות:**

- א. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 3.05 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- ב. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).
- ג. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 6.7 מ' (29.85% מהמרווח).
- ד. בניית מרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון ודרום (המוגשים במקביל) בכתובות טולקובסקי 14 וטולקובסקי 18.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות: 297,450 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.
3. לדחות את ההתנגדות לפיתוח השטח המוצע, וכנגזרת מכך גובה הבניין הכולל- בתאריך 6/8/25 הוגשה תכנית מתוקנת שלא כוללת חריגה מגובה מפלס הכניסה המותר, והתאמת מפלס החצר האחורית למפלס קומת הקרקע בהתאם למותר.
- יש לציין שבבקבות תיקון התכנית גובה הבניין הוגמך במטר וחצי (17.70 מ' במקום 19.20 מ')
4. לדחות את ההתנגדות לפגיעה אפשרית בשל הקמת מרתף מאחר והחדרת עוגנים מותרת לפיתקנות החוק ותוכנית ע"א 1 אך להתנות את תחילת עבודות הבניה בהפקדת פוליסת ביטוח צד ג' (מצורף להלן בתנאים).
5. לדחות את שאר ההתנגדויות, הדומות בתוכנן להתנגדויות שהוגשו לבניין השכן מדרום (בכתובת טולקובסקי 12), ואף נידונו ונדחו ע"י וועדת הערר כמפורט לעיל בפרק "התנגדויות".

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מתכנן המחוז
5	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלפי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנית המיסעה במרתף לבניינים השכנים מצפון בכתובות טולקובסקי 16-18. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניינים לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום השטחים במרתף המיועדים לתפקוד הבניינים השכנים בזיקת הנאה עבור הבניינים הנ"ל, ובנתיב הגישה לשטחים הנ"ל, לצורך תפעולם. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 69,109 ₪.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס'



#	תנאי
	2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

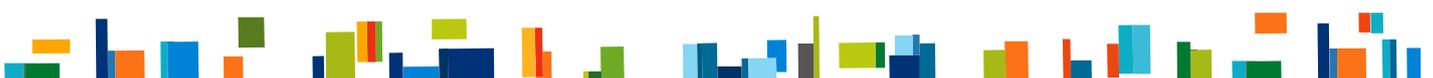
#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) עבור הבניינים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 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	* 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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הוצאה בפועל של העוגנים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלפי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנית המיסעה במרתף לבניינים השכנים מצפון בכתובות טולקובסקי 16-18. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניינים לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום השטחים במרתף המיועדים לתפקוד הבניינים השכנים בזיקת הנאה עבור הבניינים הנ"ל, ובנתיב הגישה לשטחים הנ"ל, לצורך תפעולם. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	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 העדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 16

6624/296	גוש/חלקה	24-0900	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0858-016	תיק בניין
765.00	שטח	22-02672	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבניין בעמ  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

### עורך הבקשה

רותם אליאב  
היצירה 5, אור יהודה 6037005

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מרתף משותפות המחוברות לקומות המרתף בשני הבניינים השכנים מצפון ודרום (המוגשים במקביל, בכתובת טולקובסקי 16/18), עבור 12 יח"ד.

על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית דרומית ושחרור עשן מרתפים בגדר הצדדית-צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:  
297,295 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.

### החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה (בכפוף לאישור מתכנן המחוז) להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.  
על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית דרומית ושחרור עשן מרתפים בגדר הצדדית-צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### כולל ההקלות הבאות:

- א. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 2.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- ב. בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).



ג. בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).  
ד. בניית מרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון ודרום (המוגשים במקביל) בכתובות טולקובסקי 14 וטולקובסקי 18.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות: 297,295 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.

3. לדחות את ההתנגדות לפיתוח השטח המוצע, וכנגזרת מכך גובה הבניין הכולל- בתאריך 6/8/25 הוגשה תכנית מתוקנת שלא כוללת חריגה מגובה מפלס הכניסה המותר, והתאמת מפלס החצר האחורית למפלס קומת הקרקע בהתאם למותר.  
יש לציין שבעקבות תיקון התכנית גובה הבניין הונמך ב-1.2 מטרים (17.70 מ' במקום 18.90 מ')

4. לדחות את ההתנגדות לפגיעה אפשרית בשל החדרת עוגנים והקמת מרתף מאחר והנ"ל מותר בתקנות החוק ותכנית ע1, ולהתנות את תחילת עבודות הבניה בהפקדת פוליסת ביטוח צד ג' (מצורף בתנאים להלן).

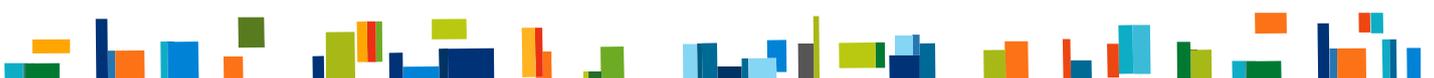
5. לדחות את שאר ההתנגדויות, הדומות בתוכנן להתנגדויות שהוגשו לבניין השכן מדרום (בכתובת טולקובסקי 12), ואף נידונו ונדחו ע"י וועדת הערר כמפורט לעיל בפרק "התנגדויות".

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	בהתאם לתמ"א 70: קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין, הנמצא בתחום הטבעת הראשונה, כהגדרתה בתמ"א 70.
5	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום הרכוש המשותף כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף עבור 2 הבניינים השכנים בכתובות טולקובסקי 14 וטולקובסקי 18. 3. רישום השטחים הנלווים במרתף כחלק בלתי נפרד מדירות הגן, שלא ניתן לפצלם ליח"ד נפרדות. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 69,109 ₪.
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.



#	תנאי
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

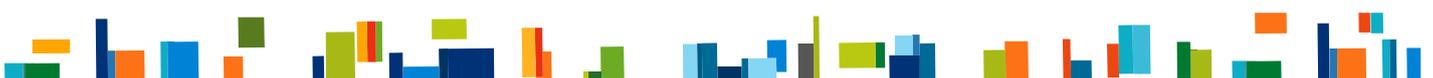
#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) עבור הבניינים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 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	הוצאה בפועל של העוגנים, בזמן ביצוע עבודות הבניה
2	בניה בפועל של קומות המרתף ורמפת הגישה למרתף בבניין השכן מדרום בכתובת טולקובסקי 14, וכן רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב (ע"י הבניין השכן הנ"ל) לצורך הבטחת גישה חופשית לחניה עבור הבניין הנידון.
3	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום הרכוש המשותף כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף עבור 2 הבניינים השכנים בכתובות טולקובסקי 14 וטולקובסקי 18. 3. רישום השטחים הנלווים במרתף כחלק בלתי נפרד מדירות הגן, שלא ניתן לפצלו ליח"ד נפרדות. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	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.**



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 18

6624/294	גוש/חלקה	24-0901	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	30/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0858-018	תיק בניין
700.00	שטח	22-02744	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צ.פ חברה לבניין בעמ  
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

### עורך הבקשה

רותם אליאב  
היצירה 5, אור יהודה 6037005

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף משותפת המחוברת לקומות המרתף בשני הבניינים השכנים מזרם (המוגשים במקביל, בכתובת טולקובסקי 18-16) עבור 11 יח"ד.

על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בדר הצדדית צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:  
292,293 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.

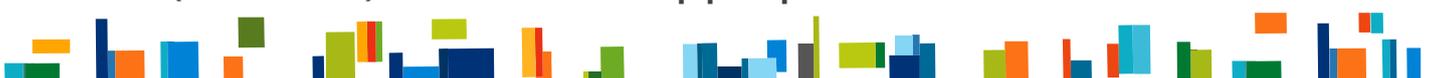
### החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה (בכפוף לאישור מתכנן המחוז) להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 11 יח"ד.  
על המגרש: הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית דרומית ושחרור עשן מרתפים בגדר הצדדית-צפונית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 2.85 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38
- בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).



ג. בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).  
ד. בניית מרתף משותף עם הבניינים השכנים מדרום (המוגשים במקביל) בכתובות טולקובסקי 14-16.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות: 292,293 (בנייני מגורים שכנים) 862 (רחוב טולקובסקי) בגוש 6624.

3. לדחות את ההתנגדות לפיתוח השטח המוצע, וכנגזרת מכך גובה הבניין הכולל- בתאריך 6/8/25 הוגשה תכנית מתוקנת שלא כוללת חריגה מגובה מפלס הכניסה המותר, והתאמת מפלס החצר האחורית למפלס קומת הקרקע בהתאם למותר (יש לציין שבעקבות תיקון התכנית גובה הבניין הונמך במטר (17.70 מ' במקום 18.70 מ').

4. לדחות את ההתנגדות לפגיעה אפשרית בשל הקמת מרתף מאחר והחדרת עוגנים מותרת לפי תקנות החוק ותוכנית ע1 אך להתנות את תחילת עבודות הבניה בהפקדת פוליסת ביטוח צד ג' (מצורף להלן בתנאים).

5. לדחות את שאר ההתנגדויות, הדומות בתוכנן להתנגדויות שהוגשו לבניין השכן מדרום (בכתובת טולקובסקי 12), ואף נידונו ונדחו ע"י וועדת הערר כמפורט לעיל בפרק "התנגדויות".

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום הרכוש המשותף כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום השטחים הנלווים במרתף כחלק בלתי נפרד מדירות הגן, שלא ניתן לפצלו ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע (הקיים בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל אחת מדירות הגן השטח הנלווה להן במרתף מהוות יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 69,109 ₪.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס'



#	תנאי
	2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

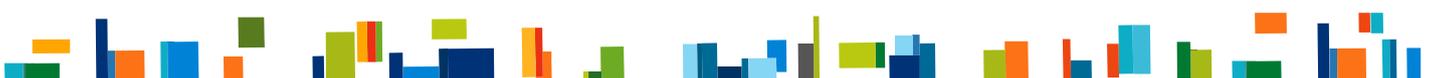
#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) עבור הבניינים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 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	* 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	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום במועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום הרכוש המושתף כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום השטחים הנלווים במרתף כחלק בלתי נפרד מדירות הגן, שלא ניתן לפצלו ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים, בזמן ביצוע עבודות הבניה
3	בניה בפועל של קומות המרתף ורמפת הגישה למרתף בבניין השכן מדרום בכתובת טולקובסקי 14, וכן רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב (ע"י שני הבניינים השכנים מדרום בכתובת טולקובסקי 14-16) לצורך הבטחת גישה חופשית לחניה עבור הבניין הנידון.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכוס דוד 16

6638/360	גוש/חלקה	24-0167	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	01/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0905-016	תיק בניין
1,467.00	שטח	22-02305	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ  
הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972

### עורך הבקשה

דרור רימוק  
חתי"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482

### מהות הבקשה

1. הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 3 כניסות, בן 3 קומות עם גג שטוח, מעל קומת עמודים ומרתף חלקית, עבור 18 יח"ד, ובחצר הבניין 2 יחידות מסחר וקיוסק.
2. הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף (קומה 5- היא קומה חלקית), עבור 45 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
3. בקומות המרתף: החדרת עוגנים זמניים, הסדרת 2 דירות דופלקס עם המשך בקומת הקרקע, שטח נלווה ל-2 יחידות המסחר שבקרקע, חדרים טכניים, מחסנים וחניה.
4. בקומת הקרקע: שטחים משותפים לתפקוד הבניין, 3 דירות גן, המשך 2 דירות דופלקס המוצעות בקומת המרתף עם יציאה לחצר פרטית, 2 יחידות מסחר עם שטח נלווה בקומת מרתף (1-).
5. בקומה טיפוסית 1-6: קומה טיפוסית עם 3 חללים עוברים לגובה הבניין (פתוחים לשמיים), 6 יח"ד בקומה עם מרפסות בולטות ומקורות במרווח הקדמי ובחזית הצדדית-מזרחית (בתוך קווי הבניין המותרים).
6. בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד עם 3 בריכות פרטיות במרפסת הגג.
7. בגג העליון: גג משותף למערכות טכניות ללא נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג.
8. על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדרות חלוקה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
9. בתחום הדרך (רחוב מרכוס דוד): העתקת עמוד חשמל.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



**המלצת הצוות: החלטה מספר: 3**  
**צוות התנגדויות מספר 0007-25-30 מתאריך 22/07/2025**

בהמשך לדברים שעלו בדיון ולאחר ששמענו את שני הצדדים, ממליץ צוות ההתנגדויות לבחון תכנון מתוקן בסטייה ממדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ביחס למספר הקומות המקסימלי המותר שהוגבל ע"י הוועדה המקומית במסמך המדיניות. התכנון המתוקן יכלול בניין בן 6.65 כלפי רחוב דוד מרכוס, מעל קומת קרקע תחתונה חלקית למגורים (כלפי השצ"פ מדרום), זאת על מנת לאפשר התחדשות עירונית למבקשים תוך צמצום הפגיעה באופי הבינוי בשכונה. ההמלצה מתבססת על כך שהבניין הקיים חורג מטיפוס הבינוי בשכונה והוגדר בתב"ע כמגרש מיוחד.

ככל שהוועדה המקומית תאמץ את המלצת צוות ההתנגדויות, תוגש התכנית המתוקנת בתוך 90 ימים מיום החלטת הוועדה המקומית, במקביל להגשתה, התכנית תעלה לתיק הבניין הסרוק והודעה על כך תימסר לב"כ המתנגדים ע"י ב"כ המבקשים.

למתנגדים תינתן אפשרות להגיש התנגדות מעודכנת תוך 30 ימים ככל שיחפצו בכך. לאחר בחינת התכנית המתוקנת וההתנגדויות הנוספות ככל שיוגשו, צוות ההתנגדויות ייתן את המלצתו.

למען הסר ספק צוות ההתנגדויות לא ממליץ על סטייה מקווי הבניין/תכנית כפי שמופיעים במדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכל תמ"א 38.

**המלצת הצוות: החלטה מספר: 3**  
**צוות התנגדויות מספר 0004-25-30 מתאריך 25/02/2025**

בהתאם לחוות הדעת התכנונית, חוות דעת מהנדס הוועדה מתאריך 19.6.24 עומדת על כנה. לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. מוצע בניין בן 7.65 קומות (מעל לקרקע) בניגוד למדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) המתירה הקמת בניין בגובה של 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
2. הבניין מוצע עבור 45 יח"ד בניגוד ל-25 יח"ד המותרות לפי מדיניות תמ"א (יש לציין שמס' יח"ד המותר הוא נגזרת של מס' הקומות המותרות בבניין).
3. הבניין מוצע בחריגה של 2 מטרים מקו בניין אחורי מותר (לפי מדיניות תמ"א) של 5 מטרים (40% מהמרווח) הנ"ל מהווה סטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) ולא ניתן לאשר.
4. יחידות המסחר מוצעות בשטח כולל החורג ב-10.97 מ"ר מ-80 מ"ר המותרים למסחר לפי תוכנית 1849 החלה על המגרש.
5. קומת הגג מוצעת בחריגה של 8.28 מ"ר מ-470.58 מ"ר המותרים לפי תוכנית ג'1 והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
6. קומת הגג מוצעת בניגוד להוראות תוכנית ג/1 לעניין גובה נטו.
7. המערכות הטכניות בגג העליון מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' בתוכנית ג'1.
8. מוצעות 2 דירות מגורים (דופלקס, עם כניסה מקומת המרתף בלבד) בקומת מרתף (-1) בניגוד למותר בתוכנית ע'1 האוסרת שימוש במרתף לתכלית מגורים.
9. כמו כן יש לציין שבכל שב-2 הדירות שטח המגורים המוצע במרתף גדול מהשטח המוצע עבורן בקומת הקרקע.
9. השטח הנלווה בקומת מרתף (-1) ליחידת המסחר המזרחית בקומת הקרקע חורג בכ-57.78 מ"ר מ-45.22 מ"ר המותרים לפי תוכנית ע'1.
10. הבניין מוצע עם חצר פנימית (פיר אוורור) עם חלונות הפונים כלפי חצר זו, אך רוחב החצרות המוצע קטן מ-5.0 מטרים הנדרשים (בתקנות החוק) לבניין שגובהו עולה על 17 מטרים.
11. פיתוח השטח במרווח הצדדי-מזרחי והאחורי דרומי מוצעים בניגוד למדיניות במסמך ההנחיות המרחביות: במרווח הצדדי מוצע מילוי אדמה בשיעור של כ-2.68 מ' הגבוה בשיעור זומה מהמגרש השכן, בניגוד ל-0.5 מ' המותרים לפי המדיניות.

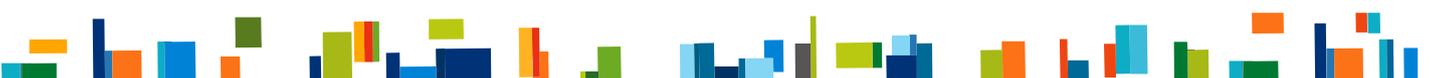


- במרווח האחורי מוצע הנמכת פני הקרקע הקיימים עד לגובה רצפת הדירות המוצעות (בניגוד למותר) בקומת מרתף (-1), הנ"ל נמוך מהשצ"פ הגובל בכ-0.6 מ'.
12. הגדר הקדמית כלפי רחוב מרכוס דוד מוצעת בגובה הקטן מ-0.7 מ' בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות. כמו כן חסרות פריסות של שאר הגדרות ולא ניתן לבחון את התאמתן למותר. יש לציין שלפי עיון בפיתוח השטח המוצג בתכנית קומת הקרקע נראה שהגדר הצדדית-מערבית מוצעת כקיר תמך ללא דרוג הגבוה מ-3 מטרים בניגוד לתקנות.
13. מוצעים 5 חניות אופניים בפיתוח השטח בניגוד לכ-23 חניות הנדרשות לפי ההנחיות המרחביות. בנוסף, מוצעות 18 חניות אופניים במחסן משותף בקומת הקרקע בניגוד לכ-22 חניות הנדרשות.
14. לא מוצעים חדרי עגלות בקומת הקרקע בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
15. הערה: חישוב השטחים בבקשה נערך ע"י מדידה גרפית (חישוב השטחים המצורף לבקשה כולל מספר רב של אי דיוקים כמפורט בדרפט לעיל) ולכן תיתכן סטייה כלשהי בין השטחים המפורטים בדרפט ובחוות הדעת מהשטחים המוצעים בפועל.

**החלטה: החלטה מספר: 8**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19/06/2024 מתאריך 2-24-0009**

**לבקשת עוזר יו"ר הוועדה, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קישינוב 12

6636/570	גוש/חלקה	25-1274	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	04/08/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0828-012	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לוגינוב אולגה  
מלכי צדק 10ג, רמת גן 5228133

### מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "משפחתון טינקי", בדירת מגורים עבור 33 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "משפחתון טינקי", בדירת מגורים בקומת קרקע וקומה שנייה בלבד עד 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	איסור הפעלת גן בקומת המרתף.

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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 118

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

### מבקש הבקשה

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

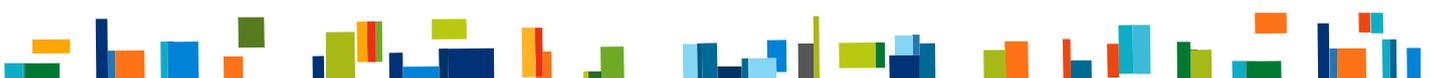
### עורך הבקשה

עמיר פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### מהות הבקשה

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

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



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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

לתקן את החלטת וועדה מס' 2-25-0014 מתאריך 30/07/25 לעניין מספר יחידות הדיור כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יחידות דיור (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 11  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025**

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

**כולל ההקלה:**

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

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

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

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה 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



#	תנאי
	ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2308.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
2	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 4

6932/61	גוש/חלקה	25-0795	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	21/04/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	0076-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נעם ברם  
שחם 1, פתח תקווה 4951701

### עורך הבקשה

יאיר תורג'מן  
ת.ד. 2903, קדימה-צורן 6092000

### מהות הבקשה

1- חידוש היתר מספר 18-0192 שניתן בתאריך 28/03/2018 לחיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות, המכיל 12 יח"ד מפני עיבודות אדמה, מילוי קומת עמודים, ותוספת של קומה מלאה וקומה חלקית מכוח תמ"א 38.

2- שינוי שם בעל היתר בהיתר מספר 18-0192 מ- י.ח גרינברג בע"מ ח.פ 514381136 על ידי חן יעקב ת"ז 059621177 ל- נועם ברם ת"ז 037220464.

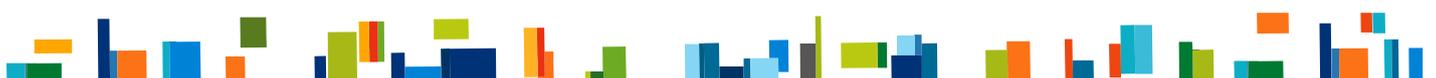
- התקבלה בקשתם של בעלי ההיתר הקודמים והבעלים החדשים לשינוי שם.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 28/03/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 28/03/2021. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 24-0849 מתאריך 06/06/2022 עד לתאריך 06/06/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור בעיות כלכליות של היזמים הקודמים מול החברות המממנות ומול הקבלנים שגרמו לעצירת הבניה. בעקבות זאת היזמים עזבו את הפרויקט וההסכם עימם בוטל. בנוסף, עלה קושי בעקבות הקורונה והמלחמה שפרצה. הבניין כעת ממשיך בבנייה, והקבלן עובד במרץ ומקדם את הבניה לצורך סיום הפרויקט ולשם כך זקוק להארכת תוקף.

### נימוקי הבקשה:

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



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

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 06/06/2026 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025**

1. לתקן החלטת ועדת משנה 20190003 מתאריך 13/02/2019 ולעדכן את שינויי בעלי ההיתר מ- י.ח גרינברג בע"מ ח.פ. 514381136 על ידי מורשה החתימה חן יעקב ת.ז. 059621177 ל- מרגולין יעקב ת.ז. 001519644, רודיטי יעקב ת.ז. 025157694, נוימרק ערן ת.ז. 028803245, נוימרק מיכל ת.ז. 032169005, רודיטי ליאת גני ת.ז. 032313181, מרגולין רחל ת.ז. 061542536, פרידמן יונתן ת.ז. 301019261, ומולד עדי שושנה ת.ז. 301830212 באמצעות מיופה הכח מטעם המבקשים עו"ד חנה גוברין ת.ז. 014311864 בהיתר מספר 18-0192 שניתן בתאריך 28/03/2018.

לתקן החלטת רשות רישוי 1-25-0098 מתאריך 21/05/2025 ולשנות את בעלי ההיתר מ-מרגולין יעקב ת.ז. 001519644, רודיטי יעקב ת.ז. 025157694, נוימרק ערן ת.ז. 028803245, נוימרק מיכל ת.ז. 032169005, רודיטי ליאת גני ת.ז. 032313181, מרגולין רחל ת.ז. 061542536, פרידמן יונתן ת.ז. 301019261, ומולד עדי שושנה ת.ז. 301830212 באמצעות מיופה הכח מטעם המבקשים עו"ד חנה גוברין ת.ז. 014311864 ל-נעם ברם ת.ז. 037220464 בהיתר מספר 18-0192.

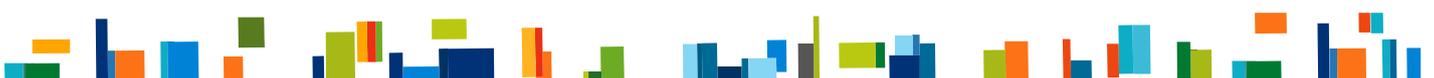
2- תיקון טעות סופר בהיתר מספר 20-0794, שינויים כלפי היתר מספר 18-0192 מתאריך 28/03/2018 ולא כפי שנרשם להיתר מספר 17-0905 מתאריך 06/08/2017.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

החלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0098 מתאריך 21/05/2025**

1- לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 28/03/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות



רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 06/06/2026 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

2- לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל ההיתר בהיתר מספר 18-0192 מ- י.ח גרינברג בע"מ ח.פ 514381136 על ידי חן יעקב ת"ז 059621177 ל- נועם ברם ת"ז 037220464.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 125

7441/19	גוש/חלקה	24-0657	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0006-125	תיק בניין
515.00	שטח	22-02628	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תמ"א יהודה הלוי 125 בע"מ  
רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294

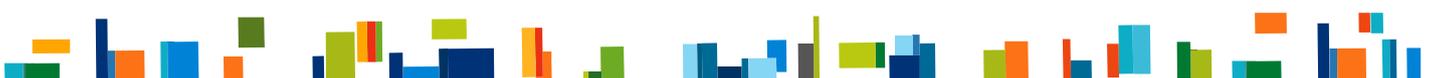
### עורך הבקשה

אסף נאמן  
אבן גבירול 56, תל אביב - יפו 6436205

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, עבור 13 יח"ד מכוח תכניות 2268 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. הסדרת מאגר מים וחדר משאבות בקומת המרתף הקיימת.
  2. בקומת קרקע קיימת: תוספת שטח, תוספת מסתור מערכות ותוספת ממ"ד ליחידת הדיור הקיימת בחזית הצפונית, תוספת ממ"ד ותוספת מסתור מערכות ל-2 יחידות הדיור הנוספות הקיימות, סגירת רצועה מפולשת עבור תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז, סגירת מרפסות בחזית הצד הדרומית בסגירה קלה.
  3. קומות 1,2,3 הקיימות: תוספת שטח עבור ממ"ד ותוספת מסתור מערכות לכל אחת מ-3 יחידות הדיור הקיימות בהיתר, פתיחת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית וחזית הצד הדרומית בסגירה קלה, סגירת מרפסות הגזזטרה בחזית האחורית בסגירה קלה.
  4. קומה 4 חדשה: הריסת הבניה הקיימת על הגג ובניית קומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור מערכות ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור מערכות ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית האחורית.
  5. קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה): 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור מערכות ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולות בבניה קלה בחזית קדמית וחזית אחורית.
  6. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, הסדרת מהלך המדרגות ותוספת פיר מעלית פנימי ומבואה בצמוד בשטח פיר המדרגות הקיים הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
  7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, שעון מים ראשי בצמוד לחזית הבניין ברצועה המפולשת, פילר רשת בגובל מגרש צדדי צפוני.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 17 יח"ד (13 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)



החלטה: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, עבור 13 יח"ד מכוח תכניות 2268 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 17 יח"ד (13 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צד צפון וצד דרום
- הקמת בריכה בשטח של 10 מ"ר / נפח של 12 מ"ק בקומת הגג

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
- הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 סך הכל בבניין 17 יח"ד
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 25 מ"ר בכל הקומות
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.6 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון דרום
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.6 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
- הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

2. פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.



#	תנאי
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	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.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שזכה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש ויסומן ביטול מקום חניה. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
6	השלמת 21 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



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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 232, ז'בוטינסקי 21

6956/99	גוש/חלקה	24-0759	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-232	תיק בניין
278.40	שטח	22-00819	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן שלום בדיזנגוף 232 ו-234 בע"מ  
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

### עורך הבקשה

איה אלכסנדר  
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות מעל קומה מסחרית. עבור 2 חנויות ו-5 יחידות דיור. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת דיזנגוף 234 (הנמצא בבדיקה מרחבית בבקשה נפרדת במקביל), הכוללים:

- הריסת הרחבת יחידת המסחר הדרומית בפינת הרחובות לתחום זיקת ההנאה.
- חפירת קומת מרתף חדשה: עבור חדר מכונות ומאגר מים, פיר מעלים וקירות חיזוק יורדים. גישה לחדר המכונות בפתח במפלס הפיתוח במרווח האחורי.
- בקומת הקרקע: קירות חיזוק במעטפת הבניין, תוספת שטח והמשך בניה בקיר משותף עבור הסדרת לובי כניסה, פיר מדרגות ומעלית ופירים טכניים, שינויי פנים ביחידת הדיור המזרחית בבניין כולל תוספת שטח בבניה בהמשך לקיר המשותף להסדרת ממ"ד, תוספת מסתור כביסה ומערכות.
- בקומה 2 וקומה 3 הקיימות (בכל קומה): שינויי פנים וקירות חיזוק במעטפת הבניין, תוספת שטח והמשך בניה בקיר משותף עבור הסדרת לובי כניסה, פיר מדרגות ומעלית ופירים טכניים, שינויי פנים ביחידת הדיור המזרחית כולל תוספת שטח בבניה בהמשך לקיר המשותף להסדרת ממ"ד. שינויי פנים, הסדרת ממ"ד וסגירת מרפסת הגזזטרה ליחידת הדיור המערבית. תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור.
- על הגג הקיים, תוספת קומות 4,5,6,7 חדשות: בתוואי הקומה טיפוסית המורחבת, עבור 2 יחידות דיור בקומה. יחידת הדיור המזרחית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומערכות ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה, ויחידת הדיור המערבית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומערכות, מרפסת גזזטרה סגורה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. בקומה 7 מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא מקורות.
- תוספת קומה 8 (קומת גג חלקית חדשה): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומערכות ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- על הגג העליון: 8 מערכות סולאריות ו-8 מעבי מזגנים בשטח גג משותף, ג'קוזי בשטח גג פרטי. גישה למפלס הגג העליון באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: קירות חיזוק במעטפת הבניין, פיר פנימי למעלית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, הסדרת מערכות משותפות לשני הבניינים בקיר המשותף, פילר רשת וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, נישה לאשפה, גמל מים נוסף בשטח המגרש השכן



**בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני,**

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים ומסחר בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 2 יחידות מסחריות, 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה קיים למגורים ומסחר בן 2 קומות מעל קומה מסחרית. עבור 2 חנויות ו-5 יחידות דיור. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת דיזינגוף 234 (הנמצא בבדיקה מרחבית בבקשה נפרדת במקביל),

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים ומסחר בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 2 יחידות מסחריות, 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- איחוד ושיתוף מערכות עם הבניין הסמוך (דיזינגוף 234), במרווחים בלתי מבוזבזים.
- הארכת קיר משותף לכדי בנית קיר מלא בקו 0 עם המגרש השכן

2. לאשר פתרון חלופי להסדר מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן 9 מקומות חנייה השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38

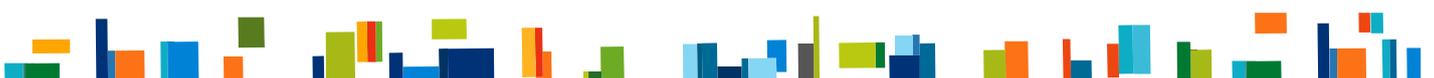
3. לא לקבל את ההתנגדות שכן דיירת מוגנת אינה בעלת זכות בנכס נשוא הבקשה. הבקשה הוגשה עם חתימות מיופה כוחם של כל הבעלים בנכס, לקיוסק המדובר לא נמצא היתר הבנייה המקורי.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.



#	תנאי
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,029.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

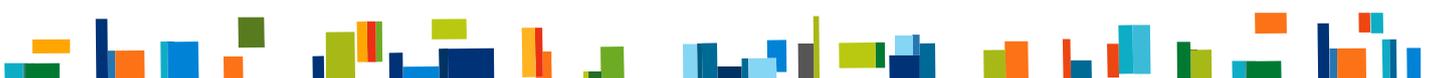
#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 234

6956/98	גוש/חלקה	24-0761	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-234	תיק בניין
339.00	שטח	22-03195	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן שלום בדיזנגוף 232 ו-234 בע"מ  
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

### עורך הבקשה

איה אלכסנדר  
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה קיים למגורים ומסחר בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות מסחר ו-4 יח"ד. מעל מקלט במרתף. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת דיזנגוף 232 (הנמצא בבדיקה מרחבית בבקשה נפרדת במקביל), הכוללים:

- הריסת מחסן קיים במרווח הצד הצפוני
- חפירה בקומת המרתף: עבור חדר מכונות ומאגר מים, פיר מעלים וקירות חיזוק יורדים. גישה לחדר המכונות בפתח במפלס הפיתוח במרווח האחורי.
- בקומת הקרקע: קירות חיזוק במעטפת הבניין, תוספת שטח והמשך בניה בקיר משותף עבור הסדרת לובי כניסה, פיר מדרגות ומעלית ופירים טכניים, שינויי פנים ביחידת הדיור המזרחית בבניין כולל תוספת שטח בבניה בהמשך לקיר המשותף להסדרת ממ"ד, ותוספת מסתור כביסה ומערכות, תוספת ממ"מ ליחידות המסחר בחזית הקדמית המערבית.
- בקומה 2 הקיימת: שינויי פנים וקירות חיזוק במעטפת הבניין, תוספת שטח והמשך בניה בקיר משותף עבור הסדרת לובי כניסה, פיר מדרגות ומעלית ופירים טכניים, שינויי פנים ביחידת הדיור המזרחית כולל תוספת שטח בבניה בהמשך לקיר המשותף להסדרת ממ"ד. שינויי פנים, סגירת מרפסת גזזטרה בחזית האחורית ותוספת מרפסת פתוחה ומקורה בהמשך, וסגירת מרפסת גזזטרה ליחידת הדיור המערבית, תוספת מסתורי כביסה ומערכות ל-2 יחידות הדיור.
- בקומה 3, קומת הגג החלקית הקיימת: השלמת הקומה בתוואי קומה טיפוסית מורחבת והסדרת ממ"ד, תוספת מסתור כביסה ותוספת מרפסת פתוחה ומקורה וסגירת מרפסת גזזטרה ליחידת הדיור המערבית ותוספת יח"ד מזרחית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית המזרחית.
- תוספת קומות 4,5,6,7 חדשות: בתוואי הקומה טיפוסית המורחבת, עבור 2 יחידות דיור בקומה. יחידת הדיור המזרחית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ויחידת הדיור המערבית עם ממ"ד ומסתור כביסה ומערכות, מרפסת גזזטרה סגורה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 7 מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא מקורות.

5.8. על הגג העליון: 8 מערכות סולאריות ו-8 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, וג'קוזי בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פרטי משטח הדירה.



9. בכל קומות הבניין: קירות חיזוק במעטפת הבניין, פיר פנימי למעלית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה.  
10. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, הסדרת מערכות משותפות לשני הבניינים בקיר המשותף, פילר רשת וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, נישא לאשפה, גמל מים נוסף בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני,

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים ומסחר בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 2 יחידות מסחריות, 14 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

**החלטה: החלטה מספר: 22**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-09/2025 מתאריך 2-25-0017**

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה קיים למגורים ומסחר בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות מסחר ו-4 יח"ד. מעל מקלט במרתף. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרזום בכתובת דיזינגוף 232 (הנמצא בבדיקה מרחבית בבקשה נפרדת במקביל),

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים ומסחר בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 2 יחידות מסחריות, 14 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

**כולל ההקלות הבאות:**

- איחוד ושיתוף מערכות עם הבניין הסמוך (דיזינגוף 232), במרווחים בלתי מבונים.
- הארכת קיר משותף לכדי בנית קיר מלא בקו 0 עם המגרש השכן

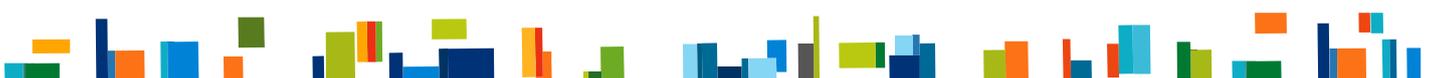
2. אישור פתרון חלופי להסדר 10.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

**3. דחיית ההתנגדות שכן:**

- דירת מוגנת אינה בעלת זכות בנכס נשוא הבקשה. הבקשה הוגשה עם חתימות מיופה כוחם של כל הבעלים בנכס, ולקיוסק המדובר לא נמצא היתר הבניה המקורי.
- ניתן לאשר סגירת מרפסות בחזית הקדמית בבניין שאינו באזור ההכרזה.
- תוואי קומת הגג אשר הוצע אכן לא היה בהתאם להוראות התוכנית אך הדבר תוקן בטרם שיבוץ הבקשה לדיון.
- הממ"דים המבוקשים יעברו בדיקת ואישור פקע"ר לעמידה בכל התקנים החלים.
- תקן החניה המבוקש עובר בדיקה של מחלקת התנועה. המבוקש הינו בהתאם לתקן הנדרש ולמדיניות העירייה ובמסגרת הבקשה מאושר אישור פתרון חלופי להסדר 10.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

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

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



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

**תנאים להתחלת עבודות**

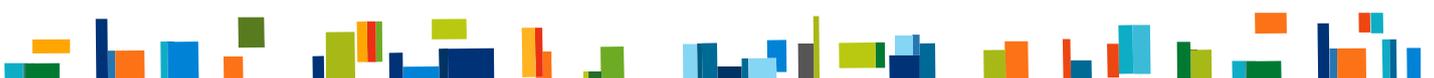
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלשטם עמנואל ד"ר 4

6956/24	גוש/חלקה	24-0931	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0237-004	תיק בניין
610.00	שטח	23-01143	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ג.ו.מנדלשטם בע"מ  
רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294

### עורך הבקשה

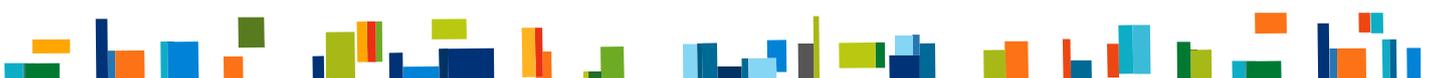
אבירם רוזנברג  
שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

### מהות הבקשה

1. איחוד חלקות משנה 6956/24, 6956/25,

2. הריסת 2 בנייני מגורים קיימים בפירת רחוב מנדלשטם - בניין בן 3 קומות (כולל עמודים חלקית) וקומת גג חלקית, מעל משרד בקומת המרתף, עבור 6 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת מנדלשטם 6 - בן 2 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד מעל מקלט וחדר הסקה בקומת המרתף, סה"כ נהרסות 11 יחידות דיור ו-2 משרדים, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד הכוללים:

- **בקומות המרתף:** 23 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים, במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי הכולל פלטת סיבוב מכוניות במפלס 3- ובנוסף: בקומת מרתף 2-: מאגרי מים וחדר משאבות, 23 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1-: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ומשרד בכל אחד מ-2 שטחים נלווים ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע. אוורור באמצעות חצרות אנגליות במרווח הצד הצפוני והמזרחי עם גישה במדרגות פנימיות משטחי הדירות.
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, מעלית רכב לירידה למתקן החנייה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח הצד המזרחי ו-1 יח"ד עם חצר צמודה במרווח הצד המזרחי ומרפסת בחזית הקדמית הדרומית למנדלשטם.
- **בקומות הטיפוסיות (א'-ד):** 4 יח"ד בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות.
- **בקומה העליונה (קומה ה'): 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בגגון מלא, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-3 מרפסות פתוחות ומקורות בגגון מלא.**
- **בקומת הגג החלקית (קומה ו'): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, חדר שירות ומרפסת גג מקורה חלקי בפרגולה בבנייה קלה בחזית הצד המזרחית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, חדר שירות, מרפסת גג בחזית הצד המזרחית ו-מרפסת גג בחזיתות הקדמיות מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה.**
- **על הגג העליון:** בריכה בתחום גג פרטי, 23 מעבי מזגנים, 23 מערכות סולאריות וגנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.



- **בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.**
- **בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, גמל מים מצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני, הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לשטחי ציבור.**

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. איחוד חלקות משנה 6956/24, 6956/25.

2. הריסת 2 בנייני מגורים הקיימים בפנינת רחוב מנדלשטם - בניין בן 3 קומות (כולל עמודים חלקית) וקומת גג חלקית, מעל משרד בקומתה מרתף, עבור 6 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת מנדלשטם 6 - בן בן 2 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד מעל מקלט וחדר הספקה בקומת המרתף, סה"כ נהרסות 11 יחידות דיור ו-2 משרדים, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

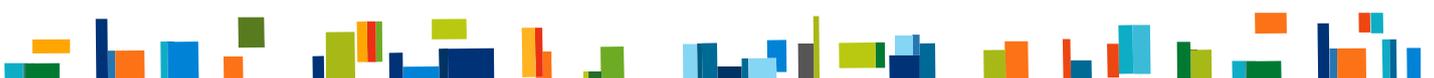
3. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,458.00 ₪.



**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 היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב 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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. ?
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	1? להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

**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.**



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונתן הופסי 3

6212/511	גוש/חלקה	23-1131	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0687-003	תיק בניין
507.00	שטח	21-02402	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אחים מ.דביר בע"מ  
ירושלים 61, עפולה 1825168 בקל זמיר נדל"ן בע"מ  
כנפי נשרים 62, ירושלים 9546454.גוראל יזמות בע"מ  
ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

### עורך הבקשה

חגי הופלר  
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד, הכולל:

- 1. בקומות המרתף:** 17 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים בחניון אוטומטי, חניות אופנועים, מאגר מים, חדר משאבות, נישות לתשתיות וחללים טכניים לרבות חדר שנאים. **בקומת מרתף 1-** ממ"ד וחדר משחקים בשטח נלווה ליחידות הדיור בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות וגישה בגרם מדרגות פנימי משטח הדירה.
- 2. בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישא לאופניים, 1 יח"ד בקומה, עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח גינה פרטית מוצמדת במרווח הצד המערבי והמרווח האחורי.
- 3. בקומות 1,2,3,4,5:** בכל קומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית. בקומה 5 מקורה מרפסת הגזזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
- 4. בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד בקומה, החלק התחתון של דירת דופלקס, עם ממ"ד, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית
- 5. בקומה 7 גג חלקית עליונה:** החלק העליון ליחידת הדופלקס בקומת הגג החלקית התחתונה. מדרגות פנימיות משטח הדירה לחלק התחתון ומדרגות עליה פנימיות למרפסת הגג הצמודה בקומה מעל.
- 6. על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ושטח גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף הכולל 12 מערכות סולאריות, 8 מעבים, גנרטור ומתקנים טכניים נוספים.
- 7. בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.



**8. בחצר:** חצר משותפת, חצרות פרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מעלית רכב לירידה למרתפי החניה ברצועה המפולשת ותוואי הבניין, חניית אופנועים במרווח הצד המזרחי וחניית אופניים במרווח האחורי, נישה לאורור חדר השנאים וקומות המרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, מדרגות ירידה לחדר השנאים במרווח האחורי, צובר גז בגינון במרווח האחורי, נישה לגמל מים במרכז הרצועה הקדמית, בחצי בתוואי הרצועה המפולשת - ראה הערה נוספת בהמשך.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25 מתאריך 17/09/2025

1. לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 21/02/2024 ולאשר את הבקשה ללא חדר טראפו בקומות מרתף 1 ו-2 כמפורט:

- בקומות המרתף:** 17 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לרכב נכים בחניון אוטומטי, חניות אופנועים. ובנוסף: **בקומת מרתף 1** - ממ"ד וחדר משחקים בשטח נלווה ליחידות הדיור בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות וגישה בגרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר חח".  
**בקומת מרתף 2:** חדר ארונות חשמל ובזק.

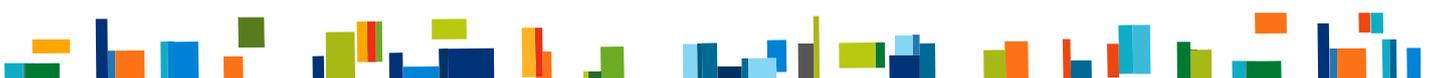
- בחצר:** חצר משותפת, חצרות פרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מעלית רכב לירידה למרתפי החניה ברצועה המפולשת ותוואי הבניין, חניית אופנועים במרווח הצד המזרחי וחניית אופניים במרווח האחורי, נישה לאורור חדר השנאים וקומות המרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, חניות אופניים וצובר גז בגינון במרווח האחורי, נישה לגמל מים ונישה לשחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פתח כניסת אויר חניונים במרווח הצד המערבי.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 23/1/2023 של גונן - עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,055.60 ₪.



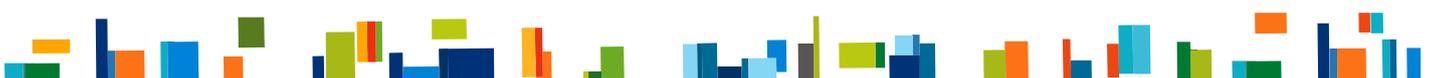
#	תנאי
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים 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.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.



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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 43 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024
---

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין



#	תנאי
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 23/1/2023 של גון - עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,055.60 ₪.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

#### 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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם



#	תנאי
	ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
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

**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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 39, פקיעין 2

6956/132	גוש/חלקה	24-0671	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-039	תיק בניין
598.00	שטח	23-01420	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
הנקו בניה בע"מ  
אודם 14, פתח תקווה

**עורך הבקשה**  
עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת 2 בניינים קיימים למגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, בניין אחד בניין בן 4 קומות עבור 7 יח"ד סה"כ (ז'בוטינסקי 39 חלקה 133) ובניין שני בן 3 קומות, וקומת גג חלקית, עבור 6 סה"כ (פקיעין 4 חלקה 132).
- איחוד חלקה 132 וחלקה 133 למגרש תכנוני אחת.
- הקמת בניין חדש למגורים חדש בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור סך הכל, המכיל:  
ל קומות המרתף: 42 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 2 מקומות חנייה לנכים עם גישה באמצעות רמפה דו סיטרית חד נתיבית מרחוב פקיעין (ממרווח צפוני).  
קומת מרתף (2-): 21 מקומות חנייה לרכב פרטי, 4 חניות אופנועים, חדר טראפו בחלל כפול, חדר מונים, פירי שחרור עשן;
  - בקומת מרתף (1-): 21 מקומות חנייה לרכב פרטי, 2 חניות אופנועים, חדר טראפו, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות, פירי שחרור עשן.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר עגלות, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר מדרגות, 3 דירות גן המכילות כ"א:
    - ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי ואחורי.
  - בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ: 16 יחידות דיור) המכילות כ"א:
    - ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 5: 4 יחידות דיור בקומה המכילות:
    - 2 יחידות דיור מכילות ממ"ד מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - 2 יחידות דיור - דופלקס, ממ"ד לכל דירה (סה"כ: 4 יחידות דיור) ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה מבטון;
  - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
    - ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
    - מפלס עליון לשתי דירות דופלקס עם גישה בן מפלסים באמצעות מדרגות עליה פנימיות, מרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;

על הגג: גג משותף עבור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, גנרטור חרום עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין;

על המגרש: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חניות אופניים, נישא לתשתיות מים בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

הערה: יש לציין שגישה עבור מרתף חניה מבוקשת על ידי רמפה חד סטרית מרומזרת אשר מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 24-0672 עם מרתף משותף בזיקת הנאה;

ההחלטה: החלטה מספר: 25  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

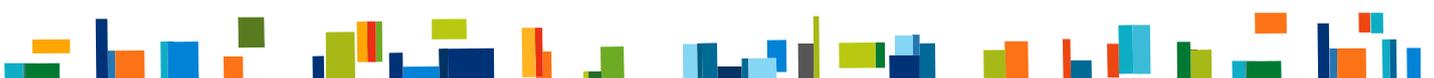
**לאשר את הבקשה ל:**

1. הריסת 2 בניינים קיימים למגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, בניין אחד בניין בן 4 קומות עבור 7 יח"ד סה"כ (ז'בוטינסקי 39 חלקה 133) ובניין שני בן 3 קומות, וקומת גג חלקית, עבור 6 סה"כ (פקיעין 4 חלקה 132).
2. איחוד חלקה 132 וחלקה 133 למגרש תכנוני אחד.
3. הקמת בניין חדש למגורים חדש בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור סה"כ.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה 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 מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,557.50 ₪.



#	תנאי
6	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.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור 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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת פקיעין 6.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	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
9	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי



#	תנאי
	על שטח ההפקעה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

**הערות**

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

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

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פקיעין 6

6956/130	גוש/חלקה	24-0672	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0248-006	תיק בניין
651.00	שטח	23-01419	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנקו בניה בע"מ  
אודם 14, פתח תקווה 4951797

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת 2 בניינים קיימים למגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, בניין אחד בניין בן 4 קומות עבור 2.5 יח"ד סה"כ (פקיעין 6 חלקה 131) ובניין שני בן 2.5 קומות, וקומת גג חלקית, עבור 6 סה"כ (פקיעין 8 חלקה 130).
  - איחוד חלקה 131 וחלקה 130 למגרש תכנוני אחת.
  - הקמת בניין חדש למגורים חדש בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור סך הכל, המכיל:  
לקומות המרתף: 42 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 2 מקומות חניה לנכים עם גישה  
אמצעות רמפה דו סיטרית חד נתיבית מרחוב פקיעין (ממרוח צפוני).  
קומת מרתף (-2): 21 מקומות חניה לרכב פרטי, 4 חניות אופנועים, חדר טראפו בחלל כפול, חדר מונים, פירי שחרור עשן;
- ב
- קומת מרתף (-1): 21 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניות אופנועים, חדר טראפו, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות, פירי שחרור עשן.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר עגלות, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר מדרגות, ו-2 דירות גן המכילות כ"א:
    - ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי ואחורי.
  - בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ: 16 יחידות דיור) המכילות כ"א:
    - ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומה 5: 4 יחידות דיור בקומה המכילות:
    - 4 יחידות דיור מכילות ממ"ד מרפסת בולטת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה מבטון.
  - בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יחידות דיור המכילות:
  - ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, גנרטור חרום עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין;



על המגרש: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חניות אופניים, נישא לתשתיות מים בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

הערה: יש לציין שגישה עבור מרתף חניה מבוקשת על ידי רמפה חד סטרית מרומזרת אשר מבוקשת בבקשה מקבילה מספר 24-0671 עם מרתף משותף בזיקת הנאה;

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת 2 בניינים קיימים למגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, בניין אחד בניין בן 4 קומות עבור 2.5 יח"ד סה"כ (פקיעין 6 חלקה 131) ובניין שני בן 2.5 קומות, וקומת גג חלקית, עבור 6 סה"כ (פקיעין 8 חלקה 130).
2. איחוד חלקה 131 וחלקה 130 למגרש תכנוני אחד.
3. הקמת בניין חדש למגורים בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור סך הכל
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות 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)

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41,557.50 ₪.
6	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
7	איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה לפינוי אשפה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש/ אבן השפה המונמכת, מול/ סמוך לשביל הפינוי אשפה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
8	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.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יור הוועדה

#### 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	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ז'בוטינסקי 39.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע

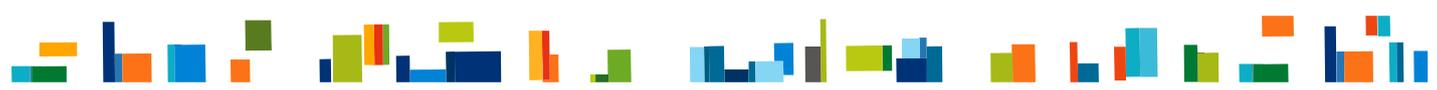


#	תנאי
	עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
9	(1 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2 הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3 אישור אגף הנכסים.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות	
#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.32 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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לסקוב חיים 8

7099/36	גוש/חלקה	23-1377	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	11/09/2023	תאריך הבקשה
(מעל 13 מ')	סיווג	0787-008	תיק בניין
575.00	שטח	21-02857	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לסקוב 8 ת"א תמ"א 38 בע"מ  
ת.ד. 122, גן הדרום 7925500

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

### מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת  
גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, כמפורט:

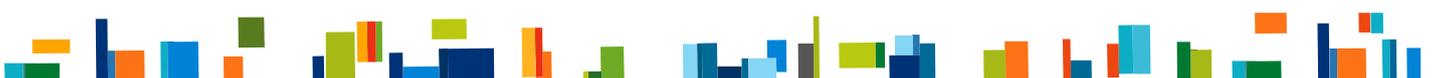
#### 1. חפירת 2 קומות מרתף הכוללות:

- א. בקומת המרתף 2: - מאגר מים, חדר משאבות, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, חניות רכב, חדר מדרגות, מעלית ומבואה משותפים.
- ב. בקומת מרתף 1: - מחסנים דירתיים, חניית אופניים, חניות רכב, חדר מדרגות, מעלית ומבואה משותפים.
2. בקומת הקרקע: רצוע מפולשת, לובי כניסה ראשי, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר אגלות/אופניים, נישת גז, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת.
3. קומה טיפוסית 5-1: 3 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת ליח"ד קדמית ועורפית (פרגולות מעל מרפסות של קומה 5).
4. קומת גג חלקית: יח"ד אחת עם מרפסות גג הצמודות עליה ופרגולה מעליהן.
5. על הגג העליון: גג משותף פתוח עם מערכת סולארית. גג פרטי המוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית - בריכת שחייה וחיפוי דק.
6. בשטח המגרש: גיבון ונטיעות, פיתוח שטח, גמל מים, רמפת כניסה לחניון, גינות פרטיות מוצמדות ליח"ד בקומת הקרקע.

סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025



א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, כמפורט:

1. חפירת 2 קומות מרתף הכוללות:

- א. בקומת המרתף 2:- מאגר מים, חדר משאבות, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, חניות רכב, חדר מדרגות, מעלית ומבואה משותפים.
- ב. בקומת מרתף 1- : מחסנים דירתיים, חניית אופניים, חניות רכב, חדר מדרגות, מעלית ומבואה משותפים.
2. בקומת הקרקע: רצוע מפולשת, לובי כניסה ראשי, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר אגלות/אופניים, נישת גז, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת.
3. קומה טיפוסית 5-1: 3 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת ליח"ד קדמית ועורפית (פרגולות מעל מרפסות של קומה 5).
4. קומת גג חלקית: יח"ד אחת עם מרפסות גג הצמודות עליה ופרגולה מעליהן.
5. על הגג העליון: גג משותף פתוח עם מערכת סולארית. גג פרטי המוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית - בריכת שחייה וחופי דק.
6. בשטח המגרש: גיבון ונטיעות, פיתוח שטח, גמל מים, רמפת כניסה לחניון, גינות פרטיות מוצמדות ליח"ד בקומת הקרקע.

סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

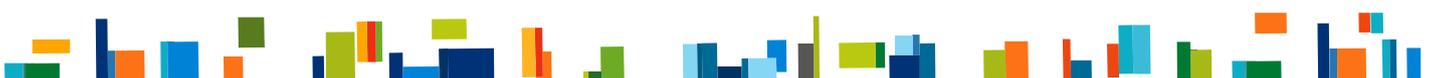
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות לפי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תוספת 7 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיור סך הכל.
- תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 קומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג.
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 מ'.
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 מ'.
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה\חלקית.
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 275 מ"ר עבור 11 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

- ניוז שטחים לקומות בהקלה.
- פטור ממרפסות שירות הנדרשות לפי תוכניות קודמות.
- תוספת בריכת שחייה פרטית על הגג העליון.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית\ אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

- הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 – רובע 5, 6, בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק לעניין הבלטת מרפסות קדמיות עד 40%.
- אי הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה, בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.



- הגבת בנייה על הגג לגובה 3.4 מ' מרצפה לרצפה, בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.

- ב. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:**  
 - הבלטת מרפסות אחוריות מעבר 1.6 מ' ועד 2.00 מ' בהתאם לתקנות.  
 - אי הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה על פי התוכנית המופקדת.  
 - הגבת בנייה על הגג לגובה 3.4 מ' מרצפה לרצפה.

ג. לדחות טענות המתנגדים לעניין: 1. מספר קומות - המבוקש תואם את הוראות התכנית התקפה ואת הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין מספר הקומות. 2. זכויות בנייה - הבקשה מתייחסת לזכויות הבנייה החלות על המגרש ולא משתמשת בזכויות של מגרשים אחרים. 3. אישור נת"ע - הבקשה קבלה אישור של חברת נת"ע.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	אישור וועדה מחוזית לאי הקצאת שטחים ציבוריים.
5	אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת כאמור בסעיף ב' להחלטה.

**תנאים בהיתר**

#	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	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 23.04.2023.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע..
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ25/12/22 של אגרונום שבתאי גונן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**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.



#	תנאי
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

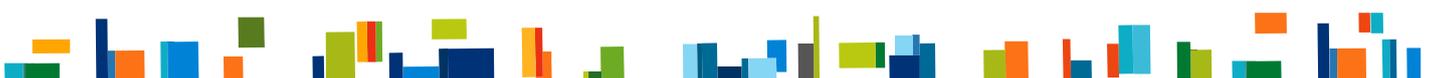
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

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

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

### מבקש הבקשה

ויקטור מלץ  
בר כוכבא 36, תל אביב - יפו 6342723

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

שימוש חורג מחלק קומת מרתף לחדר כושר כ-111 מ"ר

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה בהתאם לתמריצים לשיקום מבנים לשימור הכוללים:  
- הגדלת המרתף הכלול בבקשה משטח של כ- 69 מ"ר לשטח של כ-111 מ"ר.

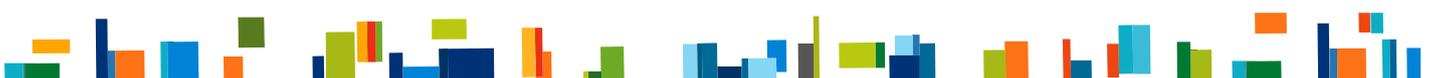
- הרחבה ושינוי שימוש בקומת המרתף ממחסנים (וחלקי מרתף מוגדל בבקשה זו) למכון כושר בשטח של כ- 111 מ"ר, בחלק המערבי של קומת המרתף, לצמיתות, במסגרת הרחבת השימושים, בהסתמך על המלצת צוות שימור ומהנדס העיר.

2. לאשר פטור מדרישה להסדר חנייה והבניין הינו בניין לשימור ובהתאם לתב"ע 2650ב'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן את השימוש המבוקש לחדר הכושר ניתן לאשר במסגרת הרחבת השימושים, המבוקש אינו דורש עבודות בנייה מאחר וקיים בפועל, נדרש לבצע עבודות שיפוץ מידתי בהתאם לחוו"ד מחלקת השימור.

מכון הכושר יופעל בשעות בהתאם למדיניות עירונית, הרעש הצפוי משימוש ביעוד המבוקש אינו מהווה מטרד מעבר לסביר בסביבה העירונית ויידרש בדיקה של היחידה לאיכות הסביבה במסגרת תנאים הטכניים לאחר החלטת הוועדה, ויתר הטענות שאינן תכנוניות יש לפנות לערכאות המתאימות.

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



### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 09.09.2025 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	אישור 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

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

לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 58

6214/72	גוש/חלקה	24-1176	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0194-058	תיק בניין
482.00	שטח	22-00527	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עוז נדל"ן פרויקט ז'בוטינסקי בע"מ  
בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

### עורך הבקשה

איתי פידל  
מקדונלד 12, רמת גן 52514

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת מרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד. הכוללים:

ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חנייה לרכב פרטי (מתוכם: 1 מקום חנייה לנכים).

בקומת מרתף תחתון (-2): חדר משאבות ומאגר מים.

בקומת מרתף עליון (-1): חדר טרפו וחדר מונים .

קומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חניות אופנועים, חדר אופניים ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח צד ואחורי.

קומות 1-5: 3 יח"ד לכל קומה. הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל דירה.

(בקומה 5 : מצללות מאלומיניום ובטון מעל מרפסות גזזטרה בחזית קדמית ואחורית.)

קומה 6 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית והאחורית (מקורות באופן חלקי ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).

על הגג העליון: גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי הכולל מערכות סולאריות, מעבים, גנרטור ושטח גג פרטי עם המוצמד לדירת גג באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי הכולל בריכה.

בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, פיר מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.

בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרופפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מתקן חנייה רובטי עם מעלית רכב המוצעת במרווח צדדי מערבי. גמל מים בצמוד לגבול מגרש מזרחי פתח לשחרור עשן ברצפת הפיתוח במרווח קדמי דרומי.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת מרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה) מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.33 מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן.

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

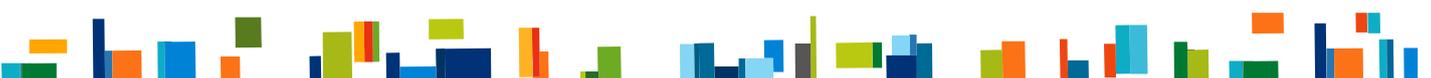
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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 ובריכת הנוי על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים 9-14 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,881.00 ₪.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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



**תנאים 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף הנכסים
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 39

6907/45	גוש/חלקה	25-1314	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0025-039	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה ברוך לין  
בלפור 11, תל אביב - יפו 6521125

### עורך הבקשה

אלון נסים  
אלנבי 108, תל אביב - יפו 65815

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-0406 שניתן בתאריך 19/06/2019 להריסת בניין מגורים בן 3 קומות עם חזית מסחרית שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יחידות דיור, מעל קומת מרתף.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 19/06/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 19/06/2022.

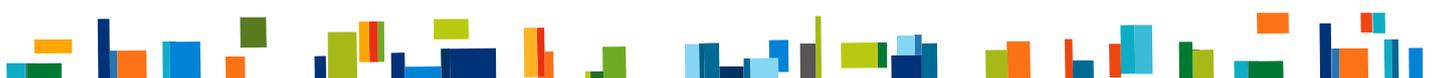
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-1252 מתאריך 19/06/2022 עד לתאריך 19/06/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים בעקבות הקורונה שלא אפשרה עבודה ואספקה רציפה של פועלים וחומרים. בהמשך נכנסה פעילות הקמת הרכבת הקלה שהפכה את העבודה על בן יהודה לבלתי אפשרית עקב סגירת נתיבים וחוסר נגישות כולל, נדבך שהוסיף על חוסר היכולת להתקדם בעבודה רציפה. בנוסף מאז פרוץ המלחמה נוצר מצב אשר פגע בזמינות בעלי מקצוע, ואספקת חומרית.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:  
"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.



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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 28/08/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה: החלטה מספר: 30**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-002 מתאריך 17/09/2025**

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות נגיף הקורונה ומלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 19/06/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 28/08/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

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

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

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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 277, חבקוק 2

6966/69	גוש/חלקה	25-1336	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0027-277	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אטבליסמנט נהל  
קויפמן יחזקאל 12, תל אביב - יפו 5248821

### עורך הבקשה

רון יואל פייגין  
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

### מהות הבקשה

חידוש היתר מס' 20-0138 שניתן בתאריך 15/3/2020 ל:

הקמת מבנה מלון בן 20 קומות ו 2 קומות טכניות מעל 2 קומות קרקע,סה"כ 24 קומות, עבור 567 חדרי מלון ושטח מסחרי בקומת קרקע,מעל 3קומות מרתף עבור חניה ציבורת, חניה מלונאית, שטחים מלונאים ושטחי שרות.

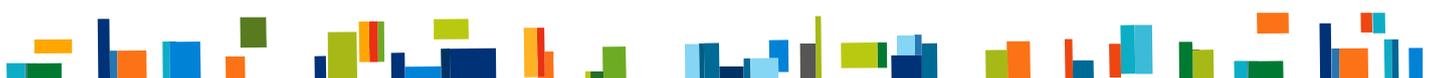
ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/3/2020 ותוקפו היה 3 שנים עד לתאריך 15/3/2023 ולמועד זה התווספה התקופה הקובעת כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/3/2020 ועד 24/5/2020). ההיתר המקורי הוארך לפי היתר מס' 23-0643 עד לתאריך 24/05/2026.

כעת התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר.

### להלן מכתב המבקש:

בהמשך לשיחתנו עימכם לבקשת הארכת היתר הבניה לפרוייקט פאלאס. הפרוייקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים החלנו בעבודות חפירה ודיפון זהו הליך מורכב מאחר שהעבודה נעשיית במים בסמוך לכבישים ולמגורים. עקב שינוי התקנות בקשר למי התהום נאלצנו לצקת קירות סלארי סביב הפרוייקט ובנוסף קדחנו בארות לשאיבת מי התהום והחדרת מי התהום חזרה לאותו אקוויפר ממנו נשאבו. כל זה בתקופת הקורונה וארועי המלחמה. עבודות הביסוס יסתיימו בעוד כחצי שנה אנו רוצים להמשיך ביציקות השלד עד למלוא גובהו ולהכנס לעבודות הגמר. נבקש להאריך את היתר הבניה הקיים שנוכל לרתום קבלני שלד מיידית.

### נימוק הבקשה:



כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות פרויקט הבנייה ובנוסף ימי הקורונה. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בתאריך 20/11/2019 חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של ההיתר הוא ל 3 שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרוייקט, השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי היה עד ליום 15/3/2025 ולמועד זה מתווספת " התקופה הקובעת " כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/3/2020 ועד 24/05/2020), ואז תוקפו של ההיתר יהיה 24/05/2025.

וכן ניתן להאריך את ההיתר ל 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/05/2028, וכל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

#### החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25 מתאריך 17/09/2025

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרוייקט שהסתבכה כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 15/03/2025, למועד זה מתווספת התקופה הקובעת כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה עד ליום 24/05/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/05/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו. בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האר"י 9

6915/60	גוש/חלקה	25-1322	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	14/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0112-040	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ליליאנה רקח  
הירקון 45, תל אביב - יפו 6330511 רפאל רלף רקח  
מעגל השלום 1, ראשון לציון 7579001

### עורך הבקשה

איריס הלל  
סוקולוב 18, תל אביב - יפו 6248418

### מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0747 שניתן בתאריך 10/02/2019 ל:

הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת חלקית וקומת מרתף אחת, עבור 3 יח"ד. הדירה תיבנה בקיר משותף עם הבית ברח' האר"י, 11, ועם חניון שישרת את שני המגרשים, שייבנה ב-3 קומות מרתף של המגרש השכן, עבור 9 מקומות חניה.

היתר בנייה מס' 18-0747 ניתן בתאריך 10/02/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 10/02/2022.

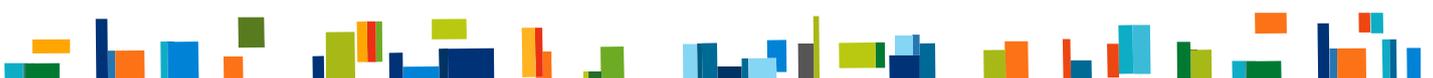
תקנת שעת חירום (נגיף קורונה חדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שבתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 14/04/2022.

מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן - תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 14/04/2025.

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



הצורך בהארכת ההיתרים נובע מקושי תפעולי המונע את המשך קידום הבנייה – מחלוקת משפטית שטרם באה על פתרונה בין מר ראלף רוקח, בעל הזכויות בנכס ברחוב האר"י 9, לבין יחידת להב 433 ונושה נוסף בשם חברת גיי רוזנבאום. מחלוקת זו הובילה לרישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, באופן המקשה על קבלת מימון להמשך ביצוע הפרויקט.

הסוגיה נולדה בעקבות פעילותה של חברת ראלף רוקח ניהול נכסים בע"מ, שבבעלות מר רוקח, בתחום מתן פתרונות דיור חלופי למפונים בבתי מלון ודירות אירוח. בימים אלה מתנהל הליך מול משרד התיירות בגין תשלומים שלא הועברו, ובעקבות כך הוטלו עיקולים המעכבים את המשך העבודות.

אנו פועלים לפתרון הסוגיות המשפטיות והכספיות בהקדם, ואנו מאמינים כי עם סיום ההליכים והסרת הערות האזהרה, נוכל להמשיך ולקדם את מימוש הפרויקט לרווחת כל בעלי הזכויות והשותפים.

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 14/04/2027.

**החלטה: החלטה מספר: 32**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025**

לאשר את הבקשה ל:

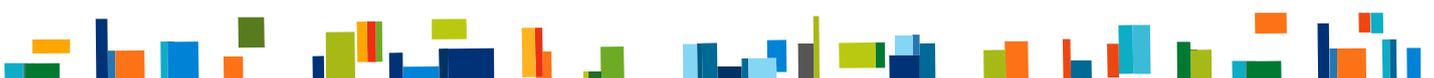
הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 10/02/2024.

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 14/04/2027.

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.

**החלטה התקבלה פה אחד.**



28/10/2025  
 ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האר"י 11

6915/62	גוש/חלקה	25-1321	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	14/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0124-011	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ציון רקח  
 אינשטיין 73, תל אביב - יפו 6910226 דיזינגוף 113 תל אביב 1989 בע"מ  
 שרת משה 25, תל אביב - יפו 6219902

### עורך הבקשה

איריס הלל  
 סוקולוב 18, תל אביב - יפו 6248418

### מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0756 שניתן בתאריך 10/02/2019 ל:

הריסת בניין מגורים פינתי קיים שחיזקו נדרש מפני רעידת אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 3 קומות מרתף, עבור 4 יח"ד וחניון מכאני עבור 9 כלי רכב, שישרת את שני הבניינים.

היתר בנייה מס' 18-0756 ניתן בתאריך 10/02/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 10/02/2022.

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 היתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 14/04/2022.

מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60(א) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן – תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 14/04/2025.

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

הצורך בהארכת ההיתרים נובע מקושי תפעולי המונע את המשך קידום הבנייה – מחלוקת משפטית שטרם באה על פתרונה בין מר ראלף רוקח, בעל הזכויות בנכס ברחוב האר"י 9, לבין יחידת להב 433 ונושה נוסף



בשם חברת גיי רוזנבאום. מחלוקת זו הובילה לרישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, באופן המקשה על קבלת מימון להמשך ביצוע הפרויקט.

הסוגיה נולדה בעקבות פעילותה של חברת ראלף רוקח ניהול נכסים בע"מ, שבבעלות מר רוקח, בתחום מתן פתרונות דיור חלופי למפונים בבתי מלון ודירות אירוח. בימים אלה מתנהל הליך מול משרד התיירות בגין תשלומים שלא הועברו, ובעקבות כך הוטלו עיקולים המעכבים את המשך העבודות.

אנו פועלים לפתרון הסוגיות המשפטיות והכספיות בהקדם, ואנו מאמינים כי עם סיום ההליכים והסרת הערות האזהרה, נוכל להמשיך ולקדם את מימוש הפרויקט לרווחת כל בעלי הזכויות והשותפים.

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 14/04/2027.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה ל:

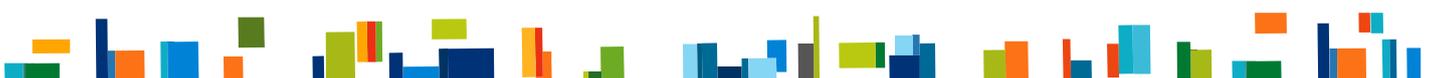
הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 10/02/2024.

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 14/04/2027.

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.

החלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל טביוב 4א

6150/497	גוש/חלקה	25-0075	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	1045-004	תיק בניין
224.00	שטח	23-00598	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארן בן גור  
קרית ספר 5, תל אביב - יפו 6527705

### עורך הבקשה

עינת צור קיבק  
כפר דניאל, כפר דניאל

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.
1. בקומת המרתף: משרד לתוכנה עם כניסה נפרדת נוספת, ממ"ד, חדר רחצה.
  2. במרפסות הגג פרגולה צמודה לחדר.
  3. מתוכנן פיר מעלית כולל במפלס חדר יציאה לגג.
  4. בחצר: בריכת שחייה, שינוי בפיתוח, גדרות בנויות בגבולות הגרש.

הכל בקיר משותף עם הבניין במגרש ממערב (בחלקה מס' 498).

ההחלטה: החלטה מספר: 34

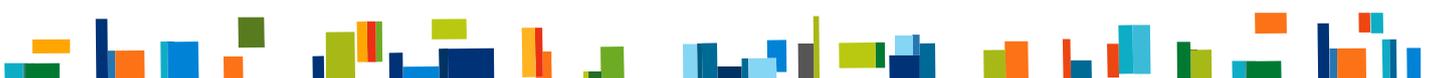
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0017-2 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.  
בקומת המרתף: משרד לתוכנה עם כניסה נפרדת נוספת, ממ"ד, חדר רחצה.  
בחצר: בריכת שחייה, שינוי בפיתוח, גדרות בנויות בגבולות הגרש.

### 2. כולל ההקלות הבאות:

- ניתן לאשר 6% הקלה (13.4 מ"ר) לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת בריכת שחיה בקומת הקרקע.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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



### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

תנאי	#
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,312 ט"מ.	1
מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.	2

### תנאים להתחלת עבודות

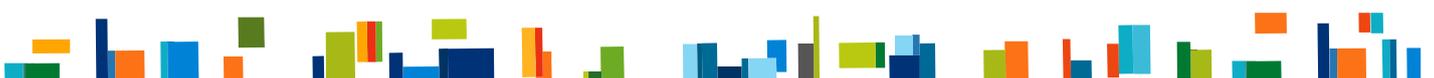
תנאי	#
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	1
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני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

### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 83

7084/141	גוש/חלקה	24-1004	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	17/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-083	תיק בניין
266.00	שטח	22-02803	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

התחדשות שכונת עזרא בע"מ  
פלורנטין 29, תל אביב - יפו 6606003

### עורך הבקשה

עפר סגל  
ק"מ 48, תל אביב - יפו 6927801

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים המיועד לשימור מרקמי למעט קיר החזית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע כלפי הרחוב בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, סה"כ 22 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה למעט שימור קיר בחזית לרחוב והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עם 22 יח"ד.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין ב-2.8 מ' כולל קצה המעקה בשל מימוש מאמצי השימור בהמשך לקיר חזית שמיועד לשימור ולטובת לתכנון מיטבי של מגורים ומסחר בהתאם. החריגה בגובה אינה מהווה הגדלת שטחי בנייה, מספר הקומות והצפיפות, אלא נועדה לשיפור תכנון.

- הבלטת מרפסות 1.2 מ' במסגרת 30% מקו הבניין האחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים.

- שינוי צורת תכנית קומת הגג בהתאם למאפייני האזור ולטובת שיפור תכנון בקומה זו.

- חריגה משטח התכנית המותרת בקומת הגג בשל בניית קומה אחת במקום שתי קומות המותרות לטובת שיפור תכנון ובהמלצת מח' השימור.

3. לאשר פטור מתקן חניה על פי סעיף 12 לתקנות החניה בשל איסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש הגובל בנת"צ",



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

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

**תנאים בהיתר**

תנאי	#
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.	1

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	1
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות גורי ישראל 8

6986/60	גוש/חלקה	24-0598	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3600-008	תיק בניין
723.00	שטח	22-01864	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהודה ארדוט

שדרות גורי ישראל 8, תל אביב - יפו 52493 תהילה ארדוט  
גינת גורי ישראל 8, תל אביב - יפו 52493 שי טרבלסי  
שדרות גורי ישראל 8, תל אביב - יפו 6676008

### עורך הבקשה

אמנון מידד

צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה עבור 2 יחידות דיור בקומה ראשונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד  
סה"כ, הכוללים:

#### • בקומה ראשונה: הרחבת 2 יחידות דיור בקומה א'

- עבור יחידת דיור מזרחית: הריסת חלוקה פנימית והקמת הדירה כדירה מורחבת בת 4 חדרים, ממ"ד חדרי שירות ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג;
- עבור יחידת דיור מערבית: הריסת חלוקה פנימית הקמת ממ"ד, חדר ומרפסת בולטת פתוחה לא מקורה;

#### • על הגג: הקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 יחידות דיור נידונות, כל חדר יציאה מכיל גישה למרפסת

גג המקורה בחלקה בפרגולה מעץ ופלדה;

על המגרש: עמודים יורדים עבור ממ"דים, גדרות ושערים שסומנו כלא שייכות לבקשה;

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025



**לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה עבור 2 יחידות דיור בקומה ב' בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ;**

**כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה לבנייה שלא ברצף לצורך שיפור המיגון בדירות בקומה ב' שניתן לאשר.
  2. הקלה בקו הבניין האחורי 10% השווים ל 0.45 מ' שניתן לאשר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**  
**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.

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

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 94

7024/117	גוש/חלקה	24-1099	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	06/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-094	תיק בניין
962.00	שטח	23-01020	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

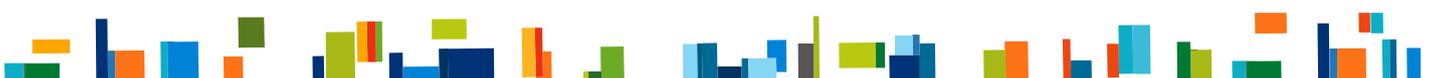
קבוצת גבסו – לבנט יזמות בע"מ  
נעמי שמר 7, בת ים 5959254

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש המכיל:
- בקומת מרתף (1-): מאגר מים, חדר משאבות, מועדון דיירים, חדר מונים, חדר אופנים עבור 24 אופניים, 40 מחסנים דירתיים, מבואה קומתית המכילה 2 מעליות וגרעין חדר מדרגות ו 3 חללים נפרדים כל אחד עבור שטח נלווה לדירות הקרקע המכיל חדר משחקים מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע וחצר מונמכת;
- בקומת הקרקע וקומת יציע חלקית: חזית מסחרית לרחוב שדרות ירושלים עבור 7 יחידות נפרדות למסחר מתוכן עבור 4 יחידות מוצעות מדרגות פנימיות לחיבור לקומת יציע. חדר גז, 2 חדרי אשפה, ממ"מ, לובי למגורים המכיל קומה מפולשת, גרעין הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות ו 3 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף ומרפסת פתוחה עם מעקה בנוי ללא גישה לחצר משותפת.
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית פתוחה ומקורה, ארונות שירות למערכות משותפות, 2 מעליות וחדר מדרגות;
- בקומות 1-2: בכל קומה ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד בקומה סה"כ 14 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומות 3-4: 6 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 5: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 6: 6 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 4 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



• **על הגג:** גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;

**על המגרש:** פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, שבילים, חצר פנימית, חזית מסחרית, חצרות משותפות בלבד וגדרות;

**החלטה: החלטה מספר: 37**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025**

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש.
  - כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת מרפסות בשיעור של 35% מן בניין אחורי השווים ל 1.35 מ'.
  - בניה בתכסית של 75.6% במקום 70% המותרים
  - הגבהת קומת הגג מ 3.00 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים
  - הגדלת תכסית הבניה על הגג מ 50% המותרים לפי תוכנית 2570 ל 65% המבוקשים.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קווי הבניין המבוקשים 2.40 מ' בהתאם למותר ע"פ תב"ע חלה, ומסמכי מדיניות תמ"א 38.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

**תנאים בהיתר**

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



#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת 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
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שערי ניקנור 48

7022/16	גוש/חלקה	24-0840	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	17/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3037-021	תיק בניין
427.00	שטח	23-02346	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרספונה אחזקות בע"מ  
שערי ניקנור 48, תל אביב - יפו 6803281

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים במגרש פינתי, בין רחובות הדולפין ושערי ניקנור, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעל 2 קומות מרתף עבור 9 מקומות חנייה.

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש פינתי, בין רחובות הדולפין ושערי ניקרון, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, עבור 6 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף עם 9 מקומות חניה במפלס התחתון.
- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
  - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% כך שסך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 5 המותר על פי תכנית.
  - בריכת שחיה במרפסת גג של הקומה החלקית.
  - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- לדחות את התנגדויות, שכן:
  - לפי תכנית מתוקנת רוב טענות המתנגדים התקבלו ותיקנו תכנית 100 בתיאם עם צוות רישוי.
  - הטענות לגבי חישוב שטחים ומספר יח"ד לא מוצדקות כי מספר יח"ד חושב לפי שטח עיקרי נטו למגורים ולא כולל שטח מסחרי.
  - התכנון המוצע לא יפגע במרחב הציבורי ובשביל קיים בין המגרש לבניין בניין המתנגד.
  - בתכנית המתוקנת המרווח הקדמי בפנינת הרחובות מוצע ללא גדרות בגבולות המגרש ופתוח



**למעבר חופשי לציבור כולל גישה חופשית ליחידה מסחרית.**

**הכל 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 משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	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.

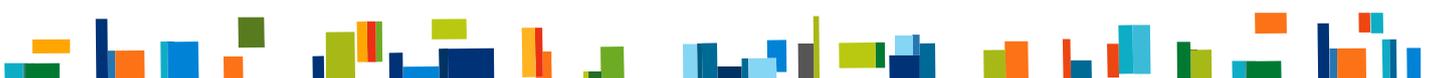
**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למנית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבניה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2035.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור רשות הכבאות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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



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



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עזה 39

7089/39	גוש/חלקה	24-0288	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	22/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3242-039	תיק בניין
321.00	שטח	22-02726	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ג'אמל כלילי  
עזה 39, תל אביב - יפו 6818133

### עורך הבקשה

איאד סואלחי  
שארית ישראל 2, תל אביב - יפו 6811230

### מהות הבקשה

על המגרש, בניין מורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה. כל אגף מתפקד באופן עצמאי :  
האגף הצפוני (הנדון) - בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג (עם אסבסט מעליה ) עבור 2 דירות (דירה אחת בקומה),  
ואגף הדרומי (השכן) -בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת.  
בקשה להריסת בניה על הגג באגף הצפוני והוספת קומה שלישית ובניה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות (דירה אחת בקומה) , כל דירה עם שיפור מיגון.  
לאחר התוספת - 5 יחידות דיור.

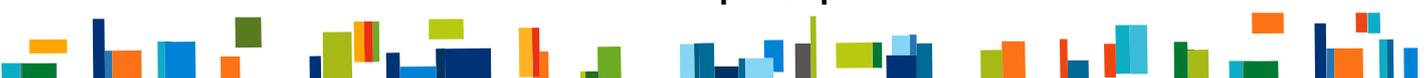
\*שאר הבניה מלבד המפורט לעיל, סומנה במפרט כ"לא שייכת לבקשה".

### החלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

לא לאשר את הבקשה להוספת קומה שלישית ובניה חלקית על הגג עם 2 יח"ד , מעל האגף הצפוני בלבד בבניין שמורכב מ-2 אגפים צמודים ואגף השכן הוא בן קומה אחת בלבד, שכן :

- מהווה הגדלת השטחים מעבר למסומן במפרט מאחר ולא כל השטחים המקורים הוצגו כמקובל ונכללו במניין הזכויות המותרות בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
- הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לעניין הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בבניין כולו, ללא השתלבות הבניה בין האגפים בבניין כולו מתוקף אותו סל זכויות (אגף הנדון בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג והשכן - בן קומה אחת).
- התכנון כולל סידור חלונות בקיר משותף לכיוון אגף השכן ומונע מימוש מלוא הזכויות בעתיד ואטימת החלונות תגרום לסידור חדרים ללא חלונות בניגוד לנקבע בתקנות.



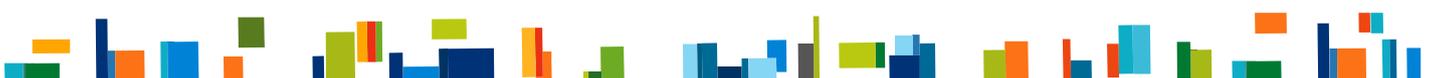
4. נוגדת את תקנות התב"ע לעניין גובה המותר לבניין ב-3 קומות (ללא בניה חלקית על הגג) והחריגה בגובה לא פורסמה.
5. התכנון בגובה החריג באגף אחד בלבד לא מצדיק הוספת בניה חלקית על הגג מעליו שהועדה רשאית להתיר אם שוכנעה כי הבניה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי ובחזית המבנה והבקשה נוגדת את הוראות התכנית על כך.
6. התכנון לא מצדיק מתן הקלות שלא נחוצות למימוש הזכויות המותרות.
7. הוגשה ללא התייחסות לסככות קיימות ללא היתר סביב האגף הנדון מחוץ לקוי הבניין עד גבולות המגרש שהועדה רשאית לחייב הריסתם כלא מתאימים לאופי הסביבה ולחלל העירוני.
8. הוספת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג במפלס בניה חלקית על הגג נוגדת מדיניות עיצוב יפו והנחיות מרחביות.
9. תכנון המפרט כמפורט לעיל יהווה שינוי מהותי בתכנון.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 3, מזרחי 32

7425/16	גוש/חלקה	24-0039	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	10/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0033-003	תיק בניין
184.00	שטח	21-01341	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורה שאוליאן  
לזר 24, רעננה 4356922

### עורך הבקשה

בנימין שוחט  
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שז"ר זלמן 48

6993/123	גוש/חלקה	23-0221	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	05/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3704-048	תיק בניין
3,656.00	שטח	21-01662	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

התחדשות שז"ר 48-58 בנווה עופר בע"מ  
המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407

### עורך הבקשה

דני קייזר  
ששת הימים 30, בני ברק 51202

### מהות הבקשה

הריסת 2 מבני שיכון קיימים המכילים 48 יחידות דיור והקמת 3 בנינים חדשים למגורים מעל 2 קומות מרתף משותפות לחנייה מכוח תמ"א 38, הכוללים:  
בנין א' (ממוקם בחלקו הצפוני של המגרש) - בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 37 יחידות דיור (מתוכם 2 על הגג).  
בנין ב' (ממוקם בחלקו המרכזי של המגרש) - בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 47 יחידות דיור (מתוכם 4 על הגג).  
בנין ג' (ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש) - בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 37 יחידות דיור (מתוכם 2 על הגג).  
הבניינים נמצאים במרחק של כ-8.6 מטרים ביניהם, כאשר בניין ג' מוצע עם רמפת ירידה למרתף המוצע לכיוון החזית הדרומית של המגרש.  
סך הכל במגרש מוצעות 121 יחידות דיור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025

א. לאשר עדכון החלטת הוועדה מיום 2/08/23 לעניין סה"כ יח"ד ב-3 הבניינים ולאשר 120 יח"ד ב-3 בנינים (לעומת 121 יח"ד שאושרו בהחלטה)  
ב. בהתאם לחו"ד המעודכנת של תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לעדכן את מספר מקומות החניה שאושרו במרתף לפי דרישת התקן ל120 יח"ד ולאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

תנאי ההחלטה המקורית יישארו על כנם.



**החלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטה: החלטה מספר: 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-23-2 מתאריך 02/08/2023**

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים קיימים המכילים 48 יחידות דיור והקמת 3 בנינים חדשים למגורים בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותפים לחנייה המכילים סך הכול 121 יחידות דיור (מתוכם 8 יח"ד על הגג).

2. לאשר את הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:  
 א. תוספת 3 קומות מעל מספר הקומות המותר כחלק ממימוש תמריצי תמ"א 38.  
 ב. הוספת יחידות דיור במגרש כחלק מתמריצי תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלה הבאה:  
 תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר מכוח תקנות סטייה ניכרת עבור שיפור התכנון.

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בנושאים תכנוניים שכן אין פגיעה מהותית במתנגדים והבקשה להיתר חתומה על ידי מיופה כוח של רוב בעלי הזכות בנכס.  
 לא לדון בטענות קנייניות מכיוון שהוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים תכנוניים בלבד.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	במסלול מכון בקרה: 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401). 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 4. תשלום אגרות והיטלים.
4	הצגת חתימות של לפחות 80% מבעלי הזכות בנכס (ב-2 הבניינים הקיימים יחדיו) לבקשה להיתר.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,131 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ24/3/22 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**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.



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

#### תנאים לתעודת גמר

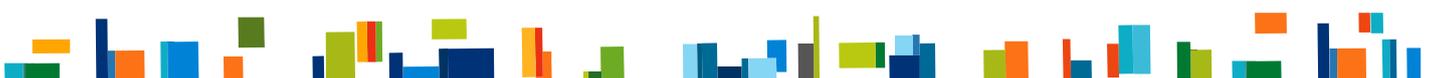
#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 45 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	הגשת התחייבות חתומה על ידי מבקש הבקשה להיתר לרישום שטחים משותפים בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. (טופס ההתייחסות זמין להורדה מאתר 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.



28/10/2025  
ו' חשון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

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

