

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0018-25-2 תאריך: 22/10/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:12

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

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

| עמוד | מהות הבקשה | שם המבקש | כתובת הנכס | תיק בניין | בקשה | # |
|--------------------|--|---------------------------------------|------------------|-----------|----------|----|
| 1 | תוספות בניה בריכת שחיה | ישראל ורסנו | טאגור רבינדרנת 6 | -2022-006 | -25-0557 | 1 |
| 3 | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | טורקלטהאוב רון | אלתרמן נתן 26 | -2123-026 | -18-1840 | 2 |
| 5 | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | אורה יניב | חביב אבשלום 6 | -2195-006 | -25-0530 | 3 |
| 8 | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | שמאול יחיא | המתנדב 46 | -0943-046 | -25-0234 | 4 |
| 10 | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | רון ששון נמני | תל ברוך 3 | -0934-003 | -25-0175 | 5 |
| 12 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | פריבילון בע"מ | קהילת ורשה 17 | -0821-017 | -25-0333 | 6 |
| 16 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | פריבילון בע"מ | קהילת ורשה 21 | -0821-021 | -25-0455 | 7 |
| 21 | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | רותם שני אלה בע"מ | דבורה הנביאה 19 | -0870-019 | -25-0127 | 8 |
| 24 | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ | מרכוס דוד 16 | -0905-016 | -24-0167 | 9 |
| 27 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | חיים אורן | חפץ יאשה 10 | -2289-012 | -24-1217 | 10 |
| 31 | שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | בלגיה בהורקנוס 1 בע"מ | יוחנן הורקנוס 1 | -0209-001 | -25-0596 | 11 |
| 33 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | א.א. רוטשטיין צייטלין ת"א בע"מ | צייטלין 29 | -0462-029 | -22-1978 | 12 |
| 41 | שינויים שינוי שם/שינוי תנאי | חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ | ז'בוטינסקי 40 | -0194-040 | -25-1333 | 13 |
| 43 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | יהודה הלוי 18 חי ת"א בע"מ | יהודה הלוי 18 | -0006-018 | -24-1633 | 14 |

| עמוד | מחות הבקשה | שם המבקש | כתובת הנכס | תיק בניין | בקשה | # |
|--------------------|--|--------------------------------|---------------------|---------------|-------------|----|
| 47 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | דב פישלר | מזא"ה 25 | -0014 023 | -24 1453 | 15 |
| 51 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | גוטליב אחריות בכניה בע"מ | בן יהודה 217 | -0025 217 | -23 0758 | 16 |
| 56 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | בילו,ת"א רייק 38 בע"מ | ביל"ו 11 | -0067 011 | -24 1315 | 17 |
| 60 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | בו שלום בנורדאו 27 בע"מ | דיזנגוף 247 | -0187 247 | -25 0266 | 18 |
| 64 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ | מלצ'ט 55 | -0361 055 | -24 0670 | 19 |
| 66 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | רפאל ברנס | הירקון 32 | -0027 032 | -23 0689 | 20 |
| 70 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | ליאורה קלרנשטיין | רש"י 35א | -0080 א035 | -24 1226 | 21 |
| 74 | שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | אתרים בחוף תל אביב | מתחם התחנה מנשיה 23 | -3942 023 | -25 0932 | 22 |
| 76 | שימוש חורג שימוש חורג למגורים | אורי נחתומי נכסים בע"מ | בוגרשוב 37 | -0026 037 | -24 1518 | 23 |
| 77 | תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | טליה פרטוש | אלישיב 10 | -0430 010 | -24 1060 | 24 |
| 79 | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | אלמוג פסגות ייזום נדל"ן בע"מ | שדה יצחק 78 | -0533 078 | -24 1118 | 25 |
| 80 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | גשם התחדשות עירונית בע"מ | עמק ברכה 42 | -0702 042 | -24 1447 | 26 |
| 81 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | גשם התחדשות עירונית בע"מ | עמק ברכה 44 | -0702 042 | -24 1448 | 27 |
| 85 | שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | 7 בי 2 בע"מ | דרך השלום 6 | -0730 006 | -25 0053 | 28 |
| 86 | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | איריס גרנות | בצרון 23 | -0778 023 | -25 1165 | 29 |
| 88 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | סופי קדושיאן | גבעתי 10 | -1034 010 | -25 0966 | 30 |
| 90 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | עופר וינשטוק | ב"ק ישראל 27 | -0511 027 | -24 0360 | 31 |
| 92 | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ | לוחמי גליפולי 21 | -0647 021 | -24 1373 | 32 |
| 95 | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | יחד-השלום 90 תל אביב בע"מ | דרך השלום 90 | -0730 090 | -23 0296 | 33 |

| עמוד | מחות הבקשה | שם המבקש | כתובת הנכס | תיק בניין | בקשה | # |
|---------------------|--|---------------------------------------|------------------|-----------|----------|----|
| 100 | תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות | משהר יזמות בע"מ | עין גנים 6 | -0142-006 | -25-0182 | 34 |
| 103 | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | אברהם מיטרני | אמזלג 28 | -0162-028 | -24-1215 | 35 |
| 106 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | ריינבו יזמות הרצל בע"מ | הרצל 81 | -0002-081 | -24-0660 | 36 |
| 107 | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | ים נדל"ן בע"מ | הרצל 61 | -0002-061 | -24-0051 | 37 |
| 109 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | דוד אבא עמרם | דרך שלמה 134 | -0414-134 | -24-1308 | 38 |
| 112 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | רונית כהן | מסילת ישרים 88 | -3504-088 | -24-1279 | 39 |
| 115 | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | קן התחדשות עירונית יהודה תל אביב בע"מ | שדרות ירושלים 48 | -3001-048 | -24-1529 | 40 |
| 118 | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | מנשה שניר | נבטים 2 | -3114-002 | -22-1674 | 41 |
| 120 | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ | לוינסקי 15 | -0035-015 | -24-0846 | 42 |

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0018 תאריך: 22/10/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:12

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

| השתתפו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|-------------|-------------------|---|------|
| חברי הועדה | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | |
| | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | |
| | אלחנן זבולון | סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | |
| | אורנה ברביבאי | חברת מועצה | |

| נעדרו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|------------|-----------|-------------------|---|
| חברי הועדה | מיטל להבי | סגנית ראש העירייה | החל מהבקשה בנתן אלתרמן 26. לא השתתפה בדיון בבקשה במתחם התחנה 23 |

| הערה | תיאור | שם | נעדרו ה"ה: |
|------|-------|----|------------|
| | | | |

מינהל הנדסה

| שם | תיאור | הערה | נכח ה"ה: |
|-----------------------|----------------------------|------------------------------|----------|
| עו"ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | | |
| שם | תיאור | הערה | נעדרו: |
| אדר' אודי כרמלי | מהנדס העיר | ע"י מ"מ מאיר אלואיל | |
| עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | ע"י מ"מ אושרת שפי ולירון שחר | |

28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טאגור רבינדרנת 6

| | | | |
|------------------------|----------|------------|-------------|
| 6649/250 | גוש/חלקה | 25-0557 | בקשה מספר |
| נוה אביבים וסביבתה | שכונה | 11/03/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה בריכת שחיה | סיווג | 2022-006 | תיק בניין |
| 5,830.00 | שטח | 24-01394 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ישראל ורסנו
טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506

עורך הבקשה

מייקל משה כספי
אבן גבירול 26, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בדירה הדרומית הקיימת מס' 36 בקומה העליונה בנויה חלקית, בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע עם קומה עליונה חלקית ל-36 יח"ד (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו-C), כמפורט:
- הקמת הבריכה שחיה בשטח 16.75 מ"ר על מרפסת צמודה לדירה מס' 36 (שבחלקה הינה מרפסת גג ובחלקה מרפסת בולטת) - (גזוזטרא כלפי קומות התחתונות). הבריכה מוצעת בצמוד לקיר החיצוני בחזית המזרחית של הדירה בחלק המרפסת גג לכיוון שפ"פ במרחק של 2.50 מ' ממעקה הגג ובצמוד למעקה ההפרדה בגובה 2.50 מ';
- בריכת השחייה מוצעת עם סגירה במישור פני המים ע"י בד קשיחה;
- הקמת חדר מכוונת בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה;
- במרפסת מצע ריצוף צף גובה 0.28 מ' מעל ריצפה הקיימת ללא שינוי גובה מעקה מרפסת הגג הקיימת בחזית המזרחית;
- הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר פרט לקורה היקפית;

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 16.75 מ"ר (שניתן לסגירה במישור המיים בבד קשיח), במרפסת גג (לכיוון שפ"פ) בצמוד לקיר החיצוני מזרחי של הדירה הדרומית מס' 36 הקיימת בקומת גג חלקית בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית (עבור 2 דירות גג), סה"כ 36 יח"ר (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל מעל מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו-C), כולל:



- הקמת חדר מכונות בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה;
- הסדרת ריצוף צף מעל ריצפה הקיימת במרפסת ללא שינוי גובה מעקה הגג הקיימת בחזית המזרחית (לכיוון שפ"פ);
- הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר (פרט לקורה הקיפית) , כולל הקלה הבאה:
- הקמת בריכת שחיה במרפסת גג עבור דירת גג ;
- כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את ההנחיות המרחביות, לא הוכח כי השימוש המבוקש עבור בריכת שחיה יגרום למטרדיות רבה יותר מכל חלופה אחרת אפשרית בגג הצמוד לדירת המבקשים. המבקשים יגישו כתנאי להוצאת היתר דו"ח אקוסטי, הוגש תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה שהתייחס למשקל המים בתוך הבריכה ובנוסף התווסף תנאי להיתר לפיו על המבקש להגיש דו"ח מהנדס שלד עם פתרון לאיטום. יתר טענות המתנגדים בדבר הסכם לרכישת זירותיהם אינן תכנוניות.

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

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | הצגת פרט איטום למניעת נזילות |
| 5 | הצגת חוות דעת אקוסטית לגבי רעשים |

תנאים בהיתר

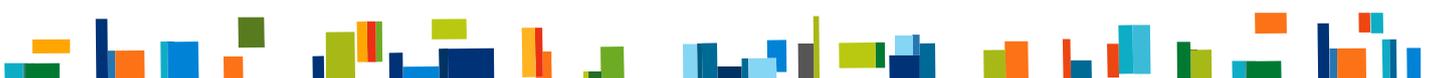
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הקיפית) בשלב סיום עבודות בניה ; |

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 אלתרמן נתן 26

| | | | |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6625/934 | גוש/חלקה | 18-1840 | בקשה מספר |
| 'נאות אפקה ב | שכונה | 17/12/2018 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג | 2123-026 | תיק בניין |
| 2,110.00 | שטח | 18-01384 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אילן בר-אור
רובינא חנה 1, תל אביב - יפו 6937201 טורקלטהאוב רון
שדרות שאול המלך 39, תל אביב - יפו 6492807

עורך הבקשה

עודד פפרמן
טיבר 18, גבעתיים 5341805

מהות הבקשה

שינוי מיקום מכפיל החניה. לא יעשה כל שינוי מההיתר לבניין עצמו. בקשה להקלה: הקלה למיקום מתקן למכפילי חניה בגבול המגרש.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

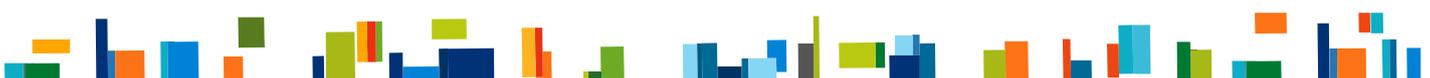
1. לאור שלא התקבלו התנגדויות לאחר מסירת הודעות לכל בעלי הנכס ועקבות פסק הדין בית המשפט בהיתר מס' 18-1840 (הוגשה עתירה מינהלית), לאשר את הבקשה שכוללת ביטול 5 מתקני חנייה הסמוכים לדירת העותרים ולאשר הסדרת 45 מקומות חנייה סה"כ עבור 2 הבניינים הסמוכים עבור 40 יח"ד סה"כ בתנאי ביטול 2 מקומות חנייה נוספים (מספר 17 ו-31, כי הם מפריעים לתמרון חניות אחרות ובפועל חוסמים אותם) ובתנאי ותיקון טבלת מאזן החנייה בנספח תנועה ובתוכנית אדריכלית, **בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;**

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 4 | נספח תנועה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה הסופית. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הריסה בפועל של הגדר החורגת לדרך לחלקה 951 בגוש 6625 ולשצ"פ בחלקות 941,1175 בגוש 6625 ובדיקה שהגדר נכנסה לגבולות 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: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0006 מתאריך 27/03/2019 |
|--|

ההחלטה : החלטה מספר 4
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0006 מתאריך 27/03/2019

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חביב אבשלום 6, ברזאני משה 2

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6631/209 | גוש/חלקה | 25-0530 | בקשה מספר |
| 'רמת אביב ג | שכונה | 09/03/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | סיווג | 2195-006 | תיק בניין |
| 33,328.00 | שטח | 23-01283 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אורה יניב

חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504 גולדמן
חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504 חנן גוטהייט
חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504 אנדריי בן חמו
חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504

עורך הבקשה

חגי שחם

חרושת 7, רמת השרון 4702511

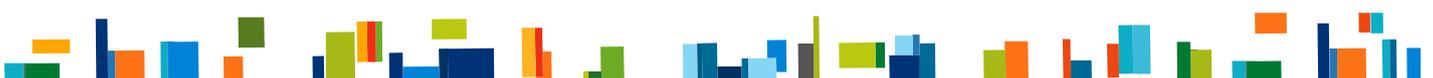
מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד, הכוללים:
-בקומה 14 : הקמת 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בדירות מס' 53,54,55 ו-56 בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב ברזאני משה ובחזית האחורית-המזרחית. -בקומת הגג: הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים המוצמדים לדירות הנ"ל כולל הריסת חריגות הבניה שבוצעו ללא היתר על הגג ובניית 4 חדרי היציאה לגג חדשים בבנייה בו זמנית עבורן ובניית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (מס' 54,55).

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. ללאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד, הכוללים:
-בקומה 14: הקמת 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בירות מס' 53,54,55 ו-56 בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב ברזאני משה ובחזית האחורית-המזרחית; בקומת הגג: הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים המוצמדים לדירות הנ"ל (כולל הריסת חריגות הבניה



שבוצעו ללא היתר על הגג) ובניית 4 חדרי היציאה לגג חדשים בבניה בו זמנית עבורן ובניית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (מס' 54,55), כולל הקלה הבאה:
- תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 4 הדירות בקומה 14 (4.90 מ"ר כ"א);
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאי השתתפות בשיפוץ הבניין לפי דרישות של חב' שמ"מ

3. לדחות שאר טענות המתנגדים, שכן בניית מרפסות ב 4 דירות בקומה העליונה בלבד בשטח מעל 12 מ"ר כוללת הגדלתן על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, אין פגיעה בזכויות שאר בעלי זכות בנכס ובנוסף אותה הקלה אושרה בהיתר משנת 2022 לצורך הגדלת מרפסות בדירותיהם בקומות 1-13. 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 | הגשת התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בשיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 3 | אי בנית בניה על הגג בו-זמנית מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו. |

תנאים לתעודת גמר

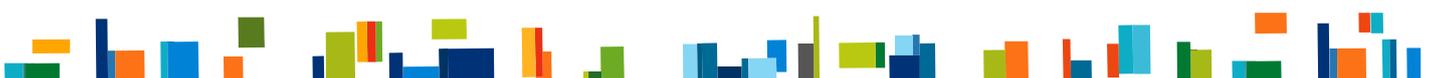
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה. |
| 2 | רישום תקנה 29 בספר מקרקעין ישראל לגבי חריגות בניה שבוצעו ללא היתר בתוך מסתורי כביסה ומזגנים, בדירות בקומה 14 : דירה מס' 53 (תת חלקה 336) דירה מס' 54 (תת חלקה 337) ודירה מס' 56 (תת חלקה 339). |
| 3 | אישור רשות הכבאות |

הערות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכלל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש לרבות חריגות הבניה בתוך מסתורי הכביסה ב- 3 הדירות בקומה 14 (דירה 53, דירה 54 ודירה 56) . |

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 המתנדב 46

| | | | |
|----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6627/549 | גוש/חלקה | 25-0234 | בקשה מספר |
| אפקה | שכונה | 30/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | סיווג | 0943-046 | תיק בניין |
| 552.00 | שטח | 24-00737 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

שמאול יחיא
פאגלין עמיחי 8, תל אביב - יפו 6958429

עורך הבקשה

ארז לוינברג
רדינג 4ג, תל אביב - יפו 6902215

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים על המגרש, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת, קוטג'.
על המגרש: פיתוח שטח, גינון, חצרות מונמכות במרווחים צידיים, המערבית כוללת כניסה נפרדת אל מרתף, בריכת נוי במרווח קדמי, גדרות בגבולות מגרש, מסתור אשפה 2 חניות במרווח צידי, האחת מקורה, זו אחר זו.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם חדר יציאה לגג, עבור יח"ד אחת, קוטג'.
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-35% מותרים, כולל המרת מבנה עזר, המהווים 29.60 מ"ר.
 - חריגה של 5% מקו בניין צידי, על ידי בנייה במרחק של 3.8 מ' במקום 4 מ' המותרים.
 - כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים.
 - חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.82 לעומת 1.50 המותרים ובשטח של 25.24 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 - חצר מונמכת במרווח צידי מערבי בשטח של 15.42 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 - הקמת גדר בגבול המגרש האחורי בגובה עד 2 מ' לעומת 1.50 המותרים, לפי תקנות החוק.
 - הקמת גדר בגבול המגרש הצידי מזרחי, בגובה 1.95-2.20 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, לפי תקנות החוק,
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. הדירה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. 2. חלל עובר בין הקומות לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תל ברוך 3

| | | | |
|----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6627/156 | גוש/חלקה | 25-0175 | בקשה מספר |
| תל ברוך | שכונה | 23/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | סיווג | 0934-003 | תיק בניין |
| 1,001.00 | שטח | 22-03286 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

מיקי טיל
רפידים 54, תל אביב - יפו 6901514 רונן ששון נמני
רפידים 54, תל אביב - יפו 6901514

עורך הבקשה

רואי עמית
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, במחצית המערבית של המגרש הפנויה מבניה, קוטג' בקיר משותף עם תת החלקה המזרחית. על המגרש, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, 2 חניות על המגרש עם כניסה מרח' תל ברוך דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב על מחצית המגרש המזרחי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה. הריסת גדר פולשת לחלקה 451.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם תת החלקה המזרחית. על המגרש, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, 2 חניות על המגרש עם כניסה מרחוב תל ברוך דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב על מחצית המגרש המזרחי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, והריסת גדר שפולשת לחלקה סמוכה.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לניוד 3.7% מהזכויות המותרות בשטח קומה א' לקומת הקרקע בסך של 19 מ"ר
- הקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב 2.42 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדות שכן לא קיימת פגיעה ברכוש המתנגד והבנייה מוצעת בנסיגה מהבניין הקיים.



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

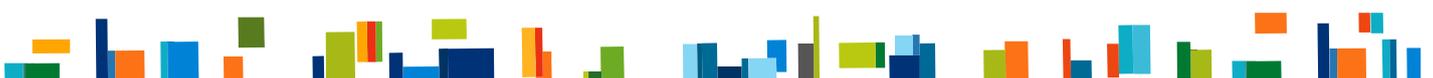
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הריסת גדר פולשת לחלקה הסמוכה בזמן ביצוע העבודות. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 3 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות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

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | בהיתר לא נוצלו זכויות המותרות לפי תב"ע במסגרת 16.3% משטח המגרש השייכים למבקשים. |

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 קהילת ורשה 17, מרק יעקב 12

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6636/219 | גוש/חלקה | 25-0333 | בקשה מספר |
| הדר-יוסף | שכונה | 11/02/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0821-017 | תיק בניין |
| 824.00 | שטח | 23-02212 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון המרתפים מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
221, 854 (בנייני מגורים קיימים), 782 (ביעוד דרך) בגוש 6636.

החלטה: החלטה מספר: 6

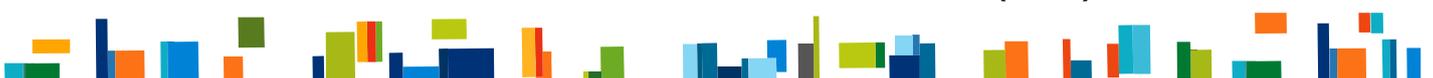
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
- תוספת של כ-45.83 מ"ר (5.56%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 49.44 מ"ר) מעבר ל-1442 מ"ר המותרים (175%).



3. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
 4. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
 5. בניית מרפסות הבולטות כ-1.5 מ' (37.5%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
 6. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
 7. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.
 8. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (כ-2 קצוות הגדר) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראוול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
221, 854 (בנייני מגורים קיימים), 782 (בייעוד דרך) בגוש 6636.
 - לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפול G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
לאור זאת הוגשה תכנית מתוקנת (בתאריך 17/8/25) שלא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
 - לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאשר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
 - לדחות את התנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
 - לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
 - לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאשר את ההקלה המבוקשת מאחר והבינוי המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.
 - המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
 - לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.
 - לדחות את ההתנגדות להחדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחדרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע1).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מזרוע בכתובת קהילת ורשה 17. 2. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 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 | מפרט שימור עצים בוגרים של פאלומה לוי מתאריך אוקטובר 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,679.3 ₪. |
| 4 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 5 | 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. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | 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. |
| 8 | רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 3 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 5 | יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן |



| # | תנאי |
|---|--|
| | שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|---|
| 1 | רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מזרם בכתובת קהילת ורשה 17. 2. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. |
| 2 | שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה) |
| 3 | בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 6 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 7 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 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 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 10 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

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 קהילת ורשה 21, מרק יעקב 14

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6636/495 | גוש/חלקה | 25-0455 | בקשה מספר |
| הדר-יוסף | שכונה | 27/02/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0821-021 | תיק בניין |
| 860.00 | שטח | 23-02215 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף,
עבור 21 יח"ד.

על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (הסדרת רמפת גישה
למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין
השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17 (מוגש במקביל) במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות
המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
דיפון המרתפים מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
215, 216, 853 (בנייני מגורים קיימים), 464, 782 (ביעוד דרך) בגוש 6636.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית
מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם הבניין השכן מדרום (המוגש במקביל, בכתובת קהילת
ורשה 17

על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית
2204), הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-דרומי המשותפת וכוללת זיקת
הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17 (מוגש במקביל), הקמת גדרות
חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.



כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
2. תוספת של כ-49.9 מ"ר (5.8% מתוך הקלה של 6% מההווים 51.6 מ"ר) מעבר ל-1505 מ"ר המותרים (175%).
3. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
4. בניה בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.50 מ' (10% מהמרווח) לצורך ניצול זכויות הבניה בחלקה.
5. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
6. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
7. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
8. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מזרוע בכתובת קהילת ורשה 17, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.
9. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (במרכז) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
853, 216, 215 (בנייני מגורים קיימים), 782, 464 (ביעוד דרך) בגוש 6636.

- לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/8/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
- לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאשר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
- לדחות את התנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
- לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בנייני מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאשר את ההקלה המבוקשת מאחר והבניין המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.
- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 66.6% מבעלי הזכות בנכס.
- לדחות את ההתנגדות להחדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחדרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע1).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

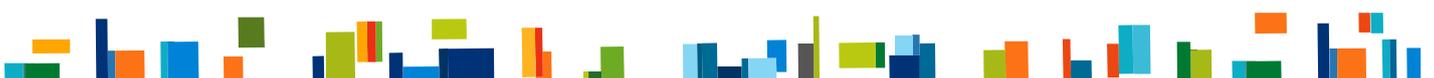
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מזרם בכתובת קהילת ורשה 17. 3. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. |
| 5 | אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,061 מ ² . |
| 4 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 5 | 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. |
| 7 | 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. |
| 8 | רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 3 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל |



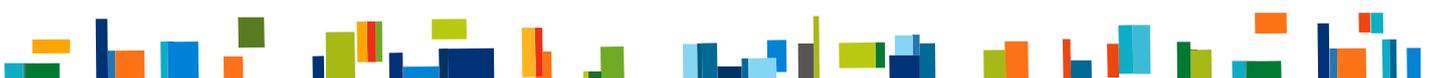
| # | תנאי |
|---|--|
| | בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 5 | הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים. |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור רשות הכבאות |
| 2 | רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מזרחית בכתובת קהילת ורשה 17. 3. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והוצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. |
| 3 | שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה). |
| 4 | בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מזרחית בכתובת קהילת ורשה 17. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | עבור עצים לשימור מס' 25 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 9 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 10 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 11 | רישום בפועל של זיקת הנאה |
| 12 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 19

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6623/161 | גוש/חלקה | 25-0127 | בקשה מספר |
| גני צהלה, רמות צהלה | שכונה | 19/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג | 0870-019 | תיק בניין |
| 700.00 | שטח | 23-01236 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

גיא בלטר
איגר 9, תל אביב - יפו 6602509

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

-בגג העליון: גג טכני משותף, וגג פרטי הכולל בריכת שחיה עם מדרגות פנימיות לדירת הגג.
-בתת הקרקע: שטחים נלווים ל-2 דירות הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין וחניות.
-על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית למרתף במרווח הצדי מזרחי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

הבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה בתמ"א 70.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

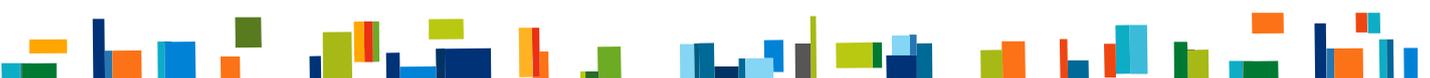
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מתכנן המחוז, להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

-על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית למרתף במרווח הצדי מזרחי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 2.88 מטרים במקום 2.50 מטרים המותרים בתמ"א 38.
2. בניית קומת גג בגובה 3.0 מטרים במקום 2.88 המותרים (גובה קומה טיפוסית בניין) בתכנית ג1.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).



4. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
5. בניית בריכת שחיה פרטית בגג העליון הפרטי של דירת הגג.

- לדחות את ההתנגדות לסטייה (ממדיניות תמ"א 38) בקו הבניין הצדדי-מזרחי ובניה במרחק של 3.6 מטרים במקום 4 מטרים המותרים במדיניות תמ"א 38, מאחר ונשמר מרחק של מעל ל-6 מטרים (7.2 מטרים) כלפי בניין המתנגדים, שאושר ונבנה אף הוא בחריגה של 10% (0.4 מטרים) מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי שלו, הפונה לבניין הנידון.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | בהתאם להוראות תמ"א 70 לבניינים בתחום הטבעת הראשונה, קבלת אישור מתכנן המחוז. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מפרט שימור והעתקת עצים בוגרים מתאריך 13.2.25 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 6 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 7 | 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. |
| 8 | פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 2 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן |



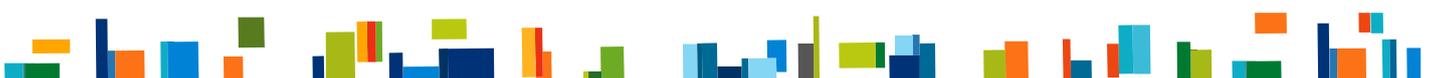
| # | תנאי |
|---|--|
| | שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 4 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירות 1 + 2 על שטחיהן הנלווים במרתף, יהוו כל אחת מהן יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול. 3. מקום החניה לנכים יירשם כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתן להצמדה. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 4 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 5 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו. |
| 7 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 8 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 9 | התקנת מערכת רמזורים בחניון. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



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: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

לאור המלצת צוות ההתנגדויות מתאריך 22/07/2025:

לאפשר לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת בניין בן 6.65 קומות ממפלס רחוב מרכוס (מעל



קומת קרקע חלקית למגורים כלפי השצ"פ מדרום לבניין), וכן תיקון שאר סעיפי חוות הדעת השלילית המוזכרת בדרישה, תוך 90 יום מיום החלטת הוועדה.
במידה ולא תוגש תוכנית מתוקנת בפרק הזמן הקצוב, הבקשה תובא לוועדה המקומית עם המלצה שלילית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

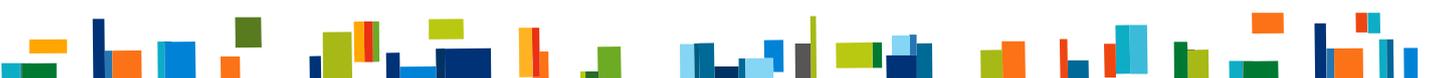
המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 30-25-0007 מתאריך 22/07/2025

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 30-25-0004 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 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.

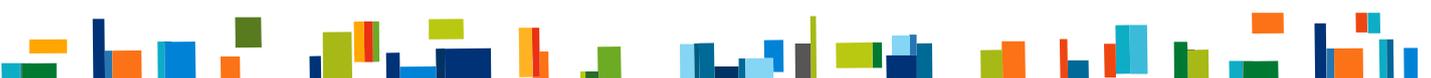


6. קומת הגג מוצעת בניגוד להוראות תוכנית ג/1 לעניין גובה נטו.
7. המערכות הטכניות בגג העליון מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' בתוכנית ג'1.
8. מוצעות 2 דירות מגורים (דופלקס, עם כניסה מקומת המרתף בלבד) בקומת מרתף (-1) בניגוד למותר בתוכנית ע'1 האוסרת שימוש במרתף לתכלית מגורים.
כמו כן יש לציין שבכל שב-2 הדירות 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 דומה 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 המוצע בתוכנית 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 מזידה גרפית (חישוב השטחים המצורף לבקשה כולל מספר רב של אי דיוקים כמפורט בדפלט לעיל) ולכן תיתכן סטייה כלשהי בין השטחים המפורטים בדפלט ובחוות הדעת מהשטחים המוצעים בפועל.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

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

**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 חפץ יאשה 10, חפץ יאשה 12, גלבוע אמיר 11, גלבוע אמיר 13

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6883/22 | גוש/חלקה | 24-1217 | בקשה מספר |
| נופי ים | שכונה | 03/09/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 2289-012 | תיק בניין |
| 4,272.00 | שטח | 22-02292 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ארנון בן עמי
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104 אברהם קלינגביל
הפרחים 3, רמת השרון 4723117 חיים אורן
קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619 משה גרמבק
הפרחים 3, רמת השרון 4723117

עורך הבקשה

רמי וימר
ולנברג ראול 22, תל אביב - יפו 6971917

מהות הבקשה

- הקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, עם מסחר בקומת הקרקע (בבניין 107 בלבד), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
- בניין 107 (הצפוני), בן 11 קומות וקומת גג חלקית, עבור 31 יח"ד, המכיל:
 - בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה למגורים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, דירת שומר.
 - בקומה 1: 2 יח"ד.
 - בקומות 2-10: 27 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
 - על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.
 - בניין 106 (הדרומי), בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 22 יח"ד, המכיל:
 - בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה למגורים, פינת משחקים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין.
 - בקומה 1: 2 יח"ד.
 - בקומות 2-7: 18 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
 - על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.



- על המגרש: הסדרת רמפה זו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.
- חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
- יש לציין שבתאריך 20/9/23 אושרה בוועדה בקשה להקמת בניין חדש למגורים, בניין 108, בקיר משותף עם הבניין הנידון, בן 11 קומות וקומת גג חלקית (עם מסחר בקומת הקרקע), עבור 31 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

- לאשר את הבקשה להקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, אחד בן 11.65 קומות עם מסחר בקומת הקרקע (בניין 107), והשני בן 8.65 קומות (בניין 106), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
- על המגרש: הסדרת רמפה זו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 20% מעבר ל-44 יח"ד (המהווים 8.8 יח"ד, בפועל מבוקשת 9 יח"ד) המותרות לפי תכנית 1111א1, והסדרת 53 יח"ד בשני הבניינים (כולל קומת הגג החלקית מכוח ג1).
 2. תוספת של 2 קומות לבניין 107, ובניית בניין בן 11.65 קומות במקום 9.65 קומות המותרות לפי תכנית 1111א1 ותכנית ג1.
 3. הסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 107, והסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 106 (ללא תוספת צפיפות מעבר למפורט בהקלה מס' 1).
 4. שינוי בתמהיל הדירות (הנדרש מתכנית 1111א) הנובע מתוספת יח"ד לבניין, לפי הפירוט:
בניין 107 - תכנון 8 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 7 יח"ד.
תכנון 18 יח"ד בשטח של מעל 100 מ"ר (עיקרי) במקום 19 יח"ד.
בניין 106 - תכנון 3 יח"ד בגודל עד 60 מ"ר (עיקרי) במקום 4 יח"ד.
תכנון 6 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 5 יח"ד.
 5. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח).
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבניינים מוצעים בקיר משותף, מאחר והמוצע תואם את הוראות תכנית 1111א1 ונספחי הבינוי שלה. כמו כן לדחות את ההתנגדות להבלטת המרפסות (בהקלה) 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ', מאחר והן מוצעות בתוך 40% מהמרווח הקדמי, ופורסמה לכך הקלה. יש לציין שמרחק המרפסות הוא כ-19 מ' מבניין המתנגד (נמדד לפי GIS).
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה 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 | דירת השומר בקומת הקרקע של בניין 107 תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה, ולא תוסב ליחידת דיור, או כל תכלית אחרת שלא תואמת את המותר בתכנית 1111א1. |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | 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 | * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) |
| 3 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. |



| # | תנאי |
|---|--|
| 2 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 3 | קבלת אישור הנאמן, הבעלים הרשום של השפ"פ, והצגת כיסוי ביטוחי ביחס לבניה המוצעת בתחום השפ"פ (ככל שישנה בניה כזו) |
| 4 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 5 | רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 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.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הורקנוס 1

| | | | |
|-------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6958/29 | גוש/חלקה | 25-0596 | בקשה מספר |
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | 18/03/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | סיווג | 0209-001 | תיק בניין |
| 542.18 | שטח | 23-01778 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

בלגיה בהורקנוס 1 בע"מ
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

עורך הבקשה

טל אזולאי
פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624

מהות הבקשה

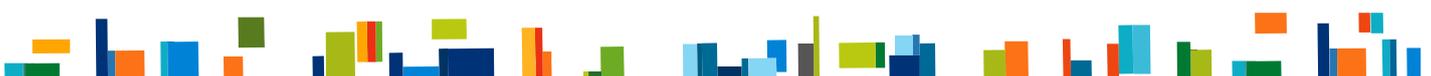
שינויים כלפי היתר בנייה מספר 22-1301 מ-21/05/2023, **לבניין בבנייה בשלבים מתקדמים**, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות), הכוללים: ככל הבניין: שינויים במהלך מדרגות משותף ומעלית, ושינויים בפתחים בחזיתות. **קומת המרתף: הריסה ובניה חדשה של מקלט ושינויים פנימיים, העמקת בור חנייה קרקע: עיבוי עמוד ברצועה המפולשת, שינויים פנימיים בלובי ובתוך יח"ד.** קומות טיפוסיות: שינויים פנימיים. קומת גג: איחוד 2 יח"ד כך שבקומה יהיו 2 יח"ד, ביטול ממ"ד ובמרפסת הגג הקדמית תוספת ג'קוזי.

לאחר השינוי יהיו בבניין 21 יח"ד

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018-2 מתאריך 22/10/2025

- לאשר שינויים כלפי היתר בנייה מספר 22-1301 מ-21/05/2023, לבניין בבנייה בשלבים מתקדמים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות), הכוללים: ככל הבניין: שינויים במהלך מדרגות משותף ומעלית, ושינויים בפתחים בחזיתות. קומת המרתף: הריסה ובניה חדשה של מקלט ושינויים פנימיים, העמקת בור חנייה קרקע: עיבוי עמוד ברצועה המפולשת, שינויים פנימיים בלובי ובתוך יח"ד. קומות טיפוסיות: שינויים פנימיים. קומת גג: איחוד 2 יח"ד כך שבקומה יהיו 2 יח"ד, ביטול ממ"ד ובמרפסת הגג הקדמית תוספת ג'קוזי. לאחר השינוי יהיו בבניין 21 יח"ד
- החזר תשלום קרן חנייה עבור 0.67 מקומות חנייה.



**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 |
| אישור פיקוד העורף | 5 |

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

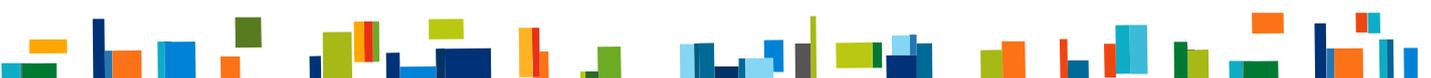
| תנאי | # |
|--|---|
| הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא | 1 |
| בשלב תעודת איכלוס: ד. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ה. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר. | 2 |

הערות

| תנאי | # |
|---|---|
| ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. | 1 |
| ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר בניה מס 22-1301 מ- 21/05/2023) | 2 |
| החזר תשלום קרן חניה עבור 0.67 מקומות חניה | 3 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צייטלין 29, בריינין ראובן 1

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6111/119 | גוש/חלקה | 22-1978 | בקשה מספר |
| הצפון החדש-החלק הדרומי | שכונה | 05/12/2022 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0462-029 | תיק בניין |
| 750.00 | שטח | 21-02504 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

א.א. רוטשטיין צייטלין ת"א בע"מ
ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון 7521819

עורך הבקשה

גל מרום
גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד, הכוללים:

-בקומת המרתף התחתונה (3-): חדר משאבות ומאגר מים.

-בקומת מרתף 2- ו 1-: חדרי אופניים ו- 22 מקומות חניה עם גישה חיצונית באמצעות רמפה לרכב מרחוב בריינין ראובן באמצעות רמפה לרכב ממרווח הצד הצפוני.

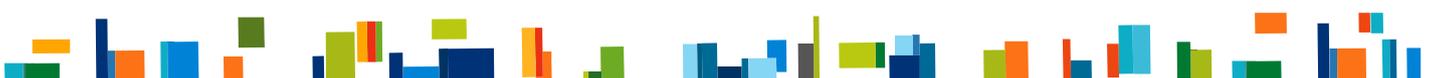
-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ממ"ק, 3 יח"ד וחצרות צמודות במרווחי הצד של המגרש.
-בקומה 1: 4 יח"ד. 2 יח"ד מערביות עם ממ"ד, ממ"ק עבור 2 יח"ד המזרחיות ומרפסות צמודות בחזיתות הקדמיות של הבניין.

-בקומה 2-5: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות של הבניין.
-בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמיות המקורות ע"י פרגולה מאלומיניום.

- בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית לרחוב צייטלין.

על הגג העליון: גנרטור ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס הדירה שבקומת הגג העליונה (קומה 7).

-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.



-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית ונישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025**

1. ללאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד.

2. ללאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

**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 ותכנית מאושרת במוצג 4401). |
| 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 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 07.11.2024. |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. |
| 7 | תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים. |
| 8 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪. |
| 9 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |



תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) |
| 2 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 3 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום. |
| 4 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 5 | אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור 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 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 8 | הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה. |
| 9 | תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות. |
| 10 | יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות |



| # | תנאי |
|----|--|
| | לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו. |
| 11 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
רשות רישוי מספר 1-25-0141 מתאריך 03/09/2025

לבטל את רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.
תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). |
| 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 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 07.11.2024. |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. |
| 7 | תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד |



| # | תנאי |
|---|--|
| | למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים. |
| 8 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪. |
| 9 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) |
| 2 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 3 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום. |
| 4 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 5 | אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה |
| 6 | 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. |
| 7 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור 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 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 5 | 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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 7 | הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש |



| # | תנאי |
|----|--|
| | בברכה. |
| 8 | תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות. |
| 9 | יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו. |
| 10 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

| |
|---|
| החלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27/02/2023 |
|---|

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

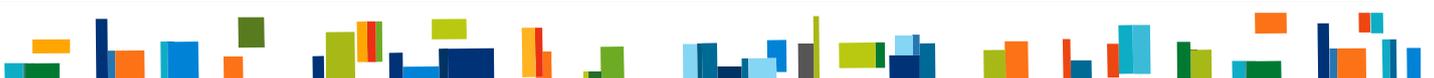
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). |
| 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, |



| # | תנאי |
|---|---|
| 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 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע , |
| 2 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום. |
| 3 | יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) , |
| 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 והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 6 | אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees , |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees , |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | 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 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.. |
| 6 | 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, |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני., |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 40

| | | | |
|-----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6955/19 | גוש/חלקה | 25-1333 | בקשה מספר |
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | 19/08/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי שם/שינוי תנאי | סיווג | 0194-040 | תיק בניין |
| | שטח | | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

עדו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

מהות הבקשה

1- תיקון היתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025 עבור איחוד חלקות 19-20 בגוש 6955, הריסת שני בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, המכילים ביחד 16 יח"ד, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש, בחלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יח"ד, הכולל:
הוספת הערה כי שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים.

לאחר הוצאת ההיתר התקבלה פניית עורך הבקשה שבהיתר המילולי ובתוכנית לא צויין כי שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים.

טענת עורך הבקשה נבדקה ונמצא שהיא נכונה, שכן אכן פורסמה הדרישה לשימוש בעוגנים אך הם לא הוצגו על גבי התוכנית ולא קיבלו ביטוי בהיתר המילולי, לפיכך יש לתקן את ההיתר ולהוסיף את העוגנים

הועלתה למערכת בקשה מתוקנת בה ניתן לראות את העוגנים המבוקשים

2- שינוי שם מורשה חתימה מ-אלי גבאי ת.ז. 066016312 ל-אבי ארבל ת.ז. 029717063 בהיתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025.

התקבלו המסמכים הנדרשים לצורך עדכון מורשה חתימה.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025



1- לתקן את היתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025: ואשר בו יירשם:
שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים.

2- שינוי שם מורשה חתימה מ- אלי גבאי ת.ז. 066016312 ל- אבי ארבל ת.ז. 029717063 בהיתר מספר
23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: אין בתיקון טעות ו/או שינוי מורשה חתימה כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 18

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6923/39 | גוש/חלקה | 24-1633 | בקשה מספר |
| נוה צדק | שכונה | 20/11/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0006-018 | תיק בניין |
| 676.00 | שטח | 24-00361 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

יהודה הלוי 18 חי ת"א בע"מ
עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605

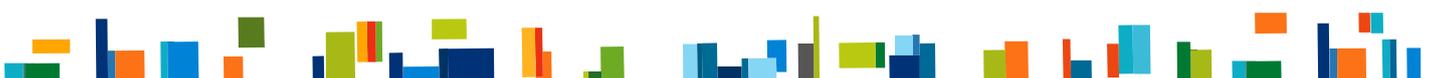
עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

מהות הבקשה

תוספות ושינויים, מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף, הכוללים:

- שימוש חורג לצמיתות בקומות הטיפוסיות מהיתר משרדים למגורים
- שימוש חורג ממקלט במרתף עבור משרד בעל מקצוע חפשי
- בקומת המרתף הקיימת: שינויי פנים ותוספת שטח עבור הסדרת חניה, משרד עם חצר אנגלית במרווח הצד המערבי, שטח נלווה למסחר, 4 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ.
- בקומת הקרקע הקיימת: חלוקה בדיעבד ל-3 יחידות מסחר בחזית לרחוב יהודה הלוי בהתאם להיתר המקור, אישור בדיעבד לתוספת יחידת מסחר בחזית המערבית, תוספת שטח למסחר בחזית לפארק המסילה, תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז.
- הריסת יציעים למסחר שנבנו ללא היתר.
- בקומה א' קיימת: שינויי פנים להסדרת פיר למעלית פנימית בצמוד לגרעין המדרגות ו-הסדרת יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית האחורית.
- קומות ב' וג' הקיימות: שינויי פנים להסדרת פיר למעלית פנימית בצמוד לגרעין המדרגות, 6 יחידות דיור בכל קומה עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה, הוספת מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ל-4 מיחידות הדיור, 2 בחזית הקדמית ו-2 בחזית האחורית.
- תוספת קומה ד' חדשה: עבור 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית האחורית.
- תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, בריכת שחיה במרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 17 פאנלים סולאריים ו-6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.



11. בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גמל מים, פילר חשמל ותיבות דואר בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, חניית אופנים במרווח הצד המזרחי.
 סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 17 יחידות דיור ו- 5 יחידות מסחר

החלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים, מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף,

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 17 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר

כולל ההקלות הבאות:

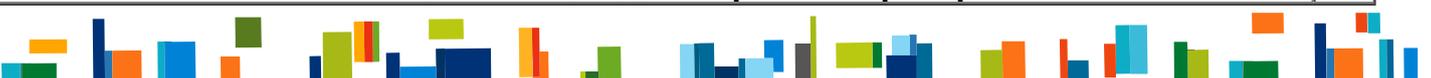
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-4 מ'
- הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הגבהת בנייה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- שימוש חורג מהיתר משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
- חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3 מ'
- שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חופשי, בשטח של 130 מ"ר לפי תוכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
- הוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 22 יח"ד
- העברת 18.2% מקומה טיפוסית לקומה ד' וגג
- בניית בריכה על הגג העליון ובמרפסת הגג
- הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 4.5 במקום 1 מ' המותרים על פי תוכנית

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 - הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע
 - הקטנת קו בניין צדדי מ-3 עד 2.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד וחזית
 - איחוד חדרי יציאה על הגג ובניית דירה נפרדת על הגג במסגרת הצפיפות המותרת במגרש, ואי הצמדתה לקומה שמתחת
 - בניית קומה ד' בהמשך קונטור הבניין המחוזק
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית חי

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) |



| # | תנאי |
|---|--|
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | חתימה על הסכם עם העירייה בגין זכויות החכירה. |

תנאים בהיתר

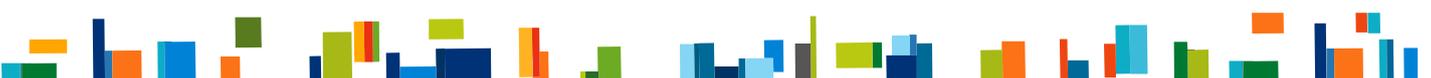
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | הגדר הצמודה לעצים לשימור לא תיהרס ולא תיבנה גדר חדשה תחתיה. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 9 | 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 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת "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 | תיאום עם חברת נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-12.8.2024. |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



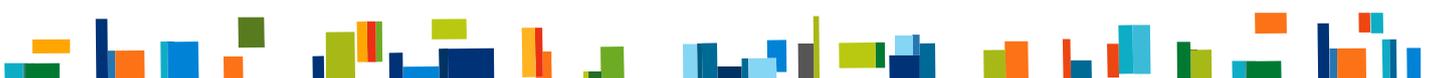
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 5 | 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. |
| 6 | הריסה בפועל של כל החורג. |
| 7 | 1. אישור אגף נכסים 2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

הערות

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

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 מזא"ה 25

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7435/5 | גוש/חלקה | 24-1453 | בקשה מספר |
| לב תל-אביב | שכונה | 09/10/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0014-023 | תיק בניין |
| 265.00 | שטח | 23-00069 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

דב פישלר
המצביאים 8א, תל אביב - יפו 6993504

עורך הבקשה

יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: חפירה לחדר משאבות, מאגר מים ופיר מעלית.
 - בקומת הקרקע: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות עבור: תוספת שטח עבור פיר מעלית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי בהמשך לקיר משותף ותוספת ממ"ד יחידת הדיור בחזית האחורית.
 - ב-2 קומות טיפוסיות: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות עבור: תוספת שטח עבור פיר מעלית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי בהמשך לקיר משותף, חלוקת יחידת הדיור הקיימת ל-2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ תוספת 2 יח"ד) ותוספת ממ"ד יחידת הדיור בחזית האחורית. בקומה ב' תוספת להמשך גרעין המדרגות הכללי לעליה לקומה ג' החדשה.
 - בניה לתוספת קומה ג' חדשה בתוואי הקומות המורחבות מטה, עבור 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד. ו-3 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בתוואי שוטח המרפסות בקומות הקיימות.
 - הקמת קומה ד' חלקית חדשה: בנסיגה של 1.45 מ' בחזית מתוואי קומה ג' עבורי 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד, החלק התחתון לדופלקס, עם מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור החלק העליון ליחידת הדופלקס בקומה מתחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, גישה במדרגות פנימיות בשטח הדירה.
 - על הגג העליון: 8 פאנלים סולאריים ו-8 מעבי מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעות, בשטח גג משותף עם גישה בסולם משטח מרפסת הגג בקומת הגג החלקית.
 - בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר גיבון ונטיעות, הסדרת נישה לפחי אשפה בחזית הקדמית בדופן שביל הכניסה, נישה למד מים ראשי ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור סה"כ 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)



החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור סה"כ 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - העברת שטחים לא מנוצלים בין הקומות לקומות 4+5 גג
 - איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת
 - בניית פרגולה במפלס קומת הגג
 - הגבהת קומת גג מ 2.5 מ'
 - הגבהת גובה מרתף תת קרקעי מ 2.20 מ' ל- 4.0 מ' עבור מאגר מים חירום.
 - בניית מרתף טכני החורג מעבר למתאר המבנה העילי במרווח אחורי תת קרקעי, לטובת מאגר מים תת קרקעי חירום לפי הנחיית כיבוי אש ומי אביבים
 - ביטול נסיגה 1.20 מ' מחזית צד ואחור בגג
2. קביעת תקן חנייה 1 לפי תקנה 2 לתקנות החנייה ואישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע חי

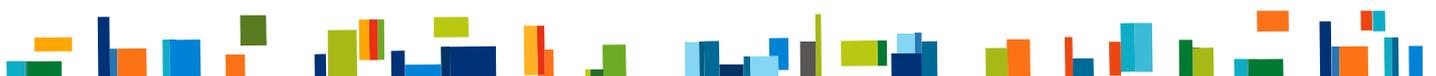
3. דחיית ההתנגדות שכן ההקלה המבוקשת מקוי הבניין הצדדים הינה לשם תוספת מעלית במרווח הצד בלבד ולא מעבר לבניין הקיים כיום בהתאם לתוכנית 2710 בכפוף להבטחת גישה והודעה לגובלים ומאחר ומדובר במעלית לא תהיה פגיעה בפרטיות. אתרי בנייה בעיר עומדים בתקנות מחמירות, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים.

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, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו |



| # | תנאי |
|---|---|
| | ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,333.00 ₪. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת "טופס אחריות לביצוע 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 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה 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 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | אישור רשות הכבאות |

הערות

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | 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 בן יהודה 217, נחום הנביא 24

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6961/50 | גוש/חלקה | 23-0758 | בקשה מספר |
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | 22/05/2023 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0025-217 | תיק בניין |
| 482.00 | שטח | 22-00536 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

גוטליב אחריות בבניה בע"מ
הערכה 1, גבעת שמואל 5400804

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, כפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד, הכוללים:

1. בקומת המרתף: החלפה וחיזוק למעלית קיימת בפיר המדרגות, הארכת קירות והחלפת דלת כניסה למקלט הקיים.

2. בקומת הקרקע: החלפה וחיזוק למעלית קיימת בפיר המדרגות, קירות חיזוק בכל תוואי הקומה והסדרת חלונות חדשים ליחידת הדיור וויטרינות חדשות למסחר בתוואי קירות החיזוק.
3. בקומות א' - ד' הקיימות (בכל קומה): החלפה וחיזוק למעלית קיימת בפיר המדרגות, קירות חיזוק בכל תוואי הקומה והסדרת חלונות חדשים, סגירת מרפסות הגזזטרה בחזיתות הצד בסגירה קלה, הסדרת מסתורי כביסה ליחידות הדיור הקיימות. בקומה ד' מבוקשת השלמת שטח קומת הגג בתוואי הקומות מתחת לתוספת מפלס תחתון ליחידת דופלקס בקומה ה' החדשה.
4. קומה ה' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יחידות דיור. 1 יח"ד החלק העליון לדופלקס שחלקו התחתון בקומה ד', 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ו- 2 יח"ד נוספות להם במשותף חדר שיפור מיגון קומתי.

5. קומה ו' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יחידות דיור. 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ו- 2 יח"ד נוספות להם במשותף חדר שיפור מיגון קומתי.

6. קומת גג חלקית חדשה המכילה 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג לכל דירה.
7. על הגג העליון: גנראטור, 16 פאנלים סולאריים ו- 8 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

8. בכל קומות הבניין: החלפה וחיזוק למעלית קיימת בפיר המדרגות הכוללת תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות בשטח מבואות משותפות, אגפי מסתורי כביסה בחזיתות צד צפון ודרום.

9. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילר חשמל ונישה לגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישה לאצירת אשפה וגמל מים בצמוד לגדר צדדית מערבית,



סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 17.1.2024 ולעדכן את מספר יח"ד הדיור הקיימות ל-9 במקום 8. סה"כ לאחר התוספת 19 יח"ד (9 קיימות + 10 יח"ד חדשות).
 תנאים למתן היתר

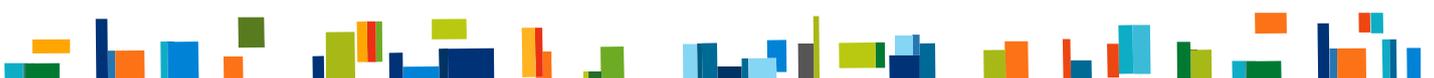
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |
| 4 | זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 5 | 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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 |



| # | תנאי |
|---|---|
| | הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

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 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 4 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות |
| 5 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 10 | 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. |
| 11 | אישור רשות הכבאות |

הערות

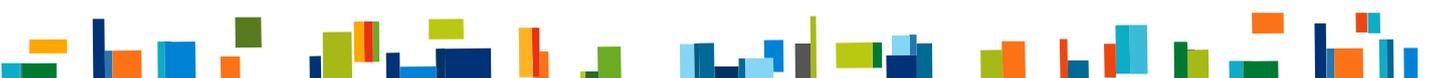
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. |

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.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד.
סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).



2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |
| 4 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

תנאים בהיתר

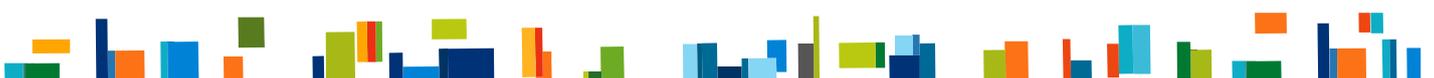
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | 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. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



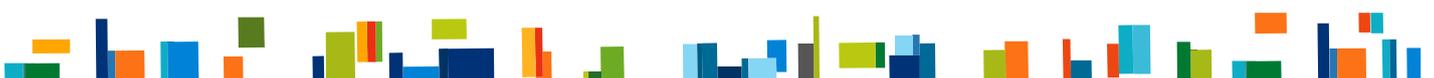
| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 3 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 4 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות |
| 5 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 10 | 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. |
| 11 | אישור רשות הכבאות |

הערות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 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 ביל"ו 11

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7441/15 | גוש/חלקה | 24-1315 | בקשה מספר |
| לב תל-אביב | שכונה | 18/09/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0067-011 | תיק בניין |
| 584.00 | שטח | 23-00765 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

בילו, ת"א רייק 38 בע"מ
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

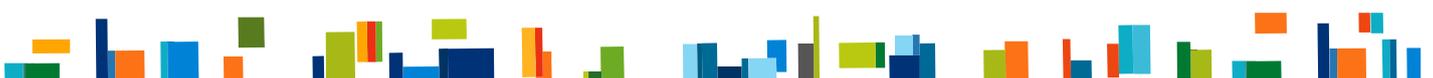
עורך הבקשה

אורי מיליק
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

מהות הבקשה

תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, הכוללים:

1. הריסת חדר כביסה קיים במרווח האחורי.
2. חפירת 2 קומות מרתף ובור חנייה בעומק 8.75 מ' בשני מפלסים כמפורט: בבור החנייה 12 מקומות חנייה לרכב פרטי, בקומה 2: חדר מכונות, מאגר מים ומחסן דירתי. בקומה 1: 3 מחסנים דירתיים ונישות למערכות. סה"כ 4 מחסנים דירתיים במרתפים.
3. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד, הצמדת שטח חצר במרווחי הצד והאחורי לכל אחת מיחידות הדיור.
4. בקומה א' ו-ב' הקיימות: הריסת מדרגות בחזית האחורית, תוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד, פתיחת מרפסות הגזזטרה שנסגרו ללא היתר במרווח הצד הדרומי, סגירת מרפסות הגזזטרה בחזית האחורית ובחזית הצד הצפונית בסגירה קלה.
5. בניית קומות ג' ו-ד' חדשות: בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה (בחזית הצד הדרומית ובחזית האחורית) פתוחות ומקורות. בקומה 5 מרפסות הגזזטרה אינן מקורות.
6. תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ותליי כביסה בשטח מרפסת גג, מקורה חלקית בפרגולות בבניה קלה.
7. בגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה ה' עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה, 8 קולטי שמש, 11 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
8. בכל הקומות: חיזוקים בתוואי הבניין, תוספת מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות, תחנת עצירה בכל הקומות.



9. **בחצר:** פיתוח שטח, גיבון, הצמדת חצר ליח"ד בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי, מסתור אשפה ושחרור אויר חניונים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, מעלית למתקן החנייה במרווח הקדמי, נישה לגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספת, ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקמת בריכת שחייה בגג העליון בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
- השלמת הבנייה בתחום קוי הבניין.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החנייה ולצורך גישה אליו כאשר תוכנית ע'1 מתירה בנייה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש.

הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.

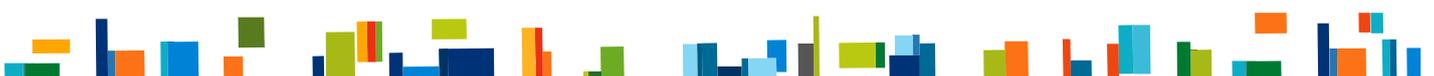
בניית המרפסות המבוקשת הינה בתוואי המרפסות הקיימות ולא קיימת החרגה מעבר לכך בקוי הבניין. על כן אין הנ"ל מהווה הפרעה מעבר לקיים והסביר. יתר הטענות הינן קנייניות.

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 |
|---|------|
|---|------|



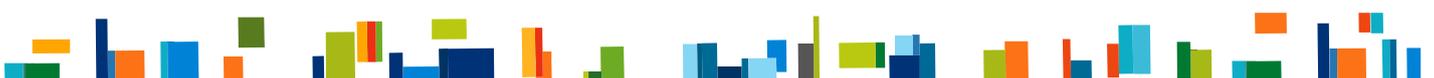
| # | תנאי |
|----|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | כל הגדרות בצדי ואחורי המגרש תהיינה לשימור ולא תבנה גדר חדשה במקומן. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 9 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 56,939.00 ₪. |
| 10 | 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 | 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 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 4 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---------------------------------|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |



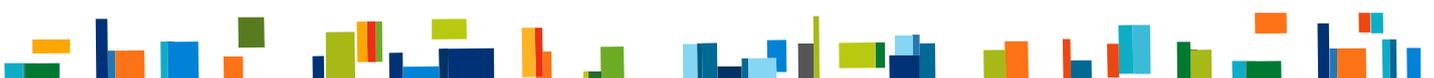
| # | תנאי |
|----|--|
| 2 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 4 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 5 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת |
| 7 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 247, שדרות נורדאו 27

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6961/97 | גוש/חלקה | 25-0266 | בקשה מספר |
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | 05/02/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 0187-247 | תיק בניין |
| 599.00 | שטח | 24-00746 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

בו שלום בנורדאו 27 בע"מ
דרויאנוב 4, תל אביב - יפו 6314304

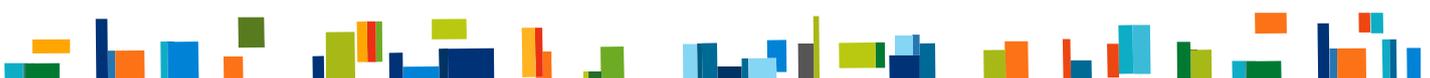
עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו- 16 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף הקיימת:** שימוש חורג ממחסן בהיתר למשרד למקצוע חופשי ושינויי פנים במקלט קיים לתוספת ממ"מ בשטחו עבור המשרד, תוספת שטח עבור חדר משאבות ומאגר מים, דיפון חדש והרחבת גרם מדרגות קיים להתקנת מעלון נכים.
- בקומת הקרקע:** שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללת הוספת ממ"ד ומסתור כביסה ל-2 יחידות הדירור בקומה, הריסת מדרגות גישה פנימיות ב-3 מ-4 חנויות בשל ביטול היציעים והתאמה להיתר המקורי.
- בקומת הביניים הקיימת (קומה א'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שימוש חורג להפיכת שטחי היציעים הקיימים ליחידת דירור, שינויים פנימיים ביחידות הדירור ותוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד המערביות מ-3 יח"ד הקיימות. פירוק מסתור למזגנים ע"ג החזית הקדמית לרחוב דיזנגוף, פתיחת סגירת מרפסת ללא היתר ותוספת 2 מסתורים לכביסה ומערכות עבור יחידות דירור בחזית הצד הצפונית, הוספת מסתור כביסה ומערכות ליח"ד בחזית הצד המערבית, תוספת מרפסת גזוזטרה, אישור בדיעבד והרחבת שטח מרפסת נוספת - כולל הסדרת מסתור לכביסה בשטחה, בחזית הקדמית הדרומית לשד' נורדאו.**
- בקומת הטיפוסיות הקיימות (קומות ב'-ג'): שינויים פנימיים ב-2 יחידות המערביות מה-4 בקומה, כולל תוספת שטח עבור ממ"דים והרחבת יחידות הדירור. סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בסדירה קלה. אישור בדיעבד לסגירת חלק מתוואי המרפסות ע"י ויטרינה בחזיתות הקדמיות לרחוב דיזנגוף ושדרות נורדאו, תוספת מרפסות פתוחות צמודות למרפסות אלו שנסגרו, סגירת המרפסת הדרומית ביותר בחזית לרחוב דיזנגוף בסגירה קלה. תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד הצפונית והמערבית והסדרת מתקן לתליית כביסה ליחידת הדירור החזיתית בפינה בשטח הרחבת מרפסת הגזוזטרה המבוקשת.**
- על הגג הקיים (קומה ד'): שינויים פנימיים בחלוקת השטחים ביחידת הדירור הדרום מערבית, השלמת הקומה לקונטור קומה מלאה ותוספת 1 יח"ד חדשה, תוספת שטח עבור ממ"ד ל- 2 יח"ד מערביות, אישור בדיעבד לסגירת חלק מתוואי המרפסות ע"י ויטרינה בחזיתות הקדמיות לרחוב דיזנגוף ושדרות נורדאו, תוספת מרפסות פתוחות צמודות למרפסות אלו שנסגרו, סגירת המרפסת הדרומית ביותר בחזית לרחוב**

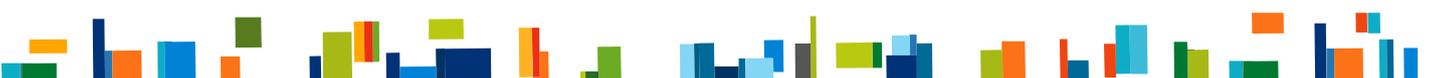


- דיזינגוף בסגירה קלה. תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד הצפונית והמערבית והסדרת מתקן לתליית כביסה ליחידת הדזור החזיתית בפניה בשטח הרחבת מרפסת גזוזטרה המבוקשת.
6. תוספת קומות ה'-ו' החדשות: עבור 4 יח"ד בכל קומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית(שקועה למחצה) בחזית לרח' דיזינגוף, 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית לרח' דיזינגוף (בקומה ו' המרפסת אינה מקורה) ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית (שקועה למחצה) עם תליית כביסה בשטח המרפסת בחזית לשד' נורדאו, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם מ"ר, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית (שרועה למחצה) בחזית הדרומית לשדרות נורדאו.
7. תוספת קומת גג החלקית החדשה (קומה ז'): עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה בחזית הקדמית לדיזינגוף ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית לדיזינגוף ושדרות נורדאו ומרפסת גזוזטרה פתוחה במרווח הצד המערבי.
8. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם עלייה במדרגות פנימיות משטח הדירה הדרום מערבית בקומה ז', גנרטור, 24 פאנלים סולאריים ו-9 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
9. בְּחֶצֶר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישת אשפה בצמוד לקיר המבנה הצפוני ו-2 פחים נוספים בצמוד לגדר צדדית צפונית, נישת לגז בצמוד לגדר צדדית צפונית, גמל מים, מדחס ואחסנת קרטונים בצמוד לגדר צדדית מערבית ופילר חשמל במרווח הצד המערבי.
- סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 28 יח"ד (16 יח"ד קיימות+12 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזינגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו-16 יח"ד,
- סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 28 יח"ד (16 יח"ד קיימות+12 יח"ד חדשות).
2. שימוש חורג מהיתר מיציע מסחרי לשימוש של מגורים - יח"ד נפרדת לצמיתות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי
4. לדחות את ההתנגדות שכן שטח יחידות המסחר בקומתה גלריה הוגדל לאורך השנים ללא היתר לקומה מלאה. בבקשה מבוקש הריסת החלק אשר נבנה ללא היתר והחזרתו לשטח קומת הביניים על פי ההיתר המקורי. כל שכן המתנגד חתום על מפרט הבקשה באמצעות ייפוי כח חתום אשר הוצג. טענת אי השוויון בתמורות הינה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים טכנוניים בלבד.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

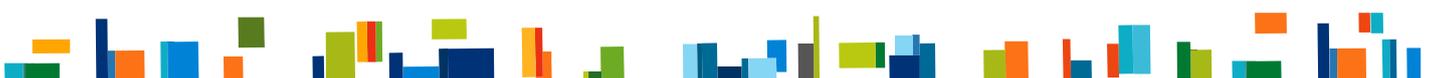
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,860 ₪. |
| 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 שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |

תנאים להתחלת עבודות

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



תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

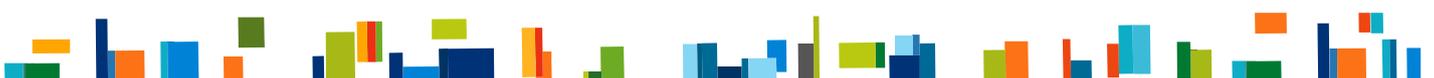
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 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 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש. |
| 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 מלצ'ט 55

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

מבקש הבקשה

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

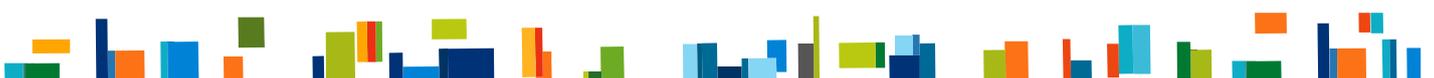
עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

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

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





החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לישיבת הוועדה הקרובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 32, הרב קוק 12

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6916/6 | גוש/חלקה | 23-0689 | בקשה מספר |
| כרם התימנים | שכונה | 08/05/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 0027-032 | תיק בניין |
| 309.00 | שטח | 22-02207 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

רפאל ברנס
הרב קוק 14, תל אביב - יפו 6330251

עורך הבקשה

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

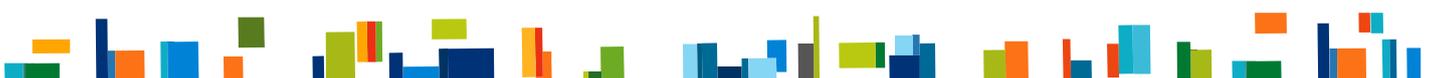
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד, כמפורט:

1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
2. בקומת מרתף: ארונות חשמל, מחסנים דירתיים,
3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז בתחום קונטור הבניין.
4. קומה 1: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות.
5. בקומות טיפוסיות 2 - 4: יח"ד אחת בכל קומה עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת.
6. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות)
7. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית.
8. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור.
9. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025



- א. לאשר בקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד, כמפורט:
1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
 2. בקומת מרתף: חדר משותף לדיירי הבניין, מחסנים דירתיים,
 3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז בתחום קונטור הבניין.
 4. קומה 1: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות.
 5. בקומות טיפוסיות 2 - 4: יח"ד אחת בכל קומה עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת.
 6. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות)
 7. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית.
 8. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור.
 9. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
- סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל הקלות הבאות:

- הגבהת גובה בנייה חלקית על הגג בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- הוספת קומה נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות ללא תוספת זכויות ומילוי קומת עמ' מפולשת (ע"י ניוז הזכויות בן הקומות) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- פטור ממרפסות שירות.

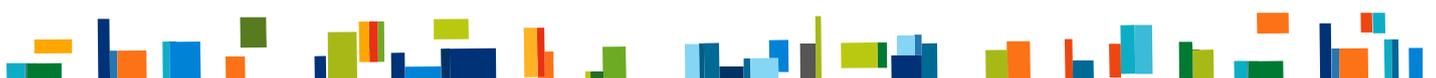
ב. אישור פתרון חלופי להסדר 8.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה

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

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם |



| # | תנאי |
|---|--|
| | אגף שפ"ע. |
| 4 | פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה |
| 5 | האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 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

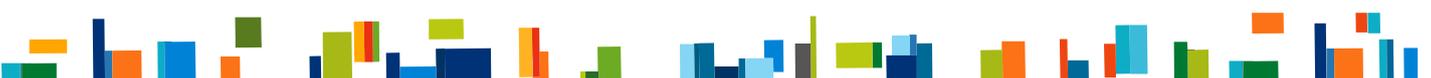
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, וחזרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, שכנ:



1. המוצע כולל חריגה בבנייה בקיר משותף מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן. מבוקשת בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף ומעבר לבניה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף. לכן בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בניין צידי כקבוע בהוראות התכנית.
2. המוצע כולל חריגה בצפיפות המותרת לפי התכנית התקפה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 35א

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7448/19 | גוש/חלקה | 24-1226 | בקשה מספר |
| לב תל-אביב | שכונה | 04/09/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | א0080-035 | תיק בניין |
| 219.00 | שטח | 23-00401 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ליאורה קלרנשטיין
רש"י 35א, תל אביב - יפו 6326533

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

מהות הבקשה

שינויים, חיזוק ותוספות לבניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נדרשת מרעידת אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. הריסה חלקית בפינה העורפית המערבית לצורך הקמת מגדל ממ"דים. פתיחת מרפסות לחזית, אשר נסגרו במהלך השנים ללא היתר.
- חפירת קומת מרתף - חדר מדרגות, מעלית ומבואה, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, חצרות אנגליות, חלל כלוא.
- בקומת הקרקע הקיימת - הריסת מרפסת סגורה עורפית בדירה המזרחית, שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת שטח הקומה.
- קומה ראשונה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה שנייה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה שלישית חדשה - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד בקומה הרביעית, מרפסת גג (המוצמדת לדירה) עם ג'קוזי ופראגולה מעליה.
- על הגג העליון - גג פתוח עם מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
- בשטח המגרש - פיתוח שטח, גינון, נישות למתקנים טכניים (גז, מים, חשמל), נישת אשפה, חצרות עורפיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, ג'קוזי בחצר הדירה המזרחית.

לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד.



החלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספות לבניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוק נדרשת מרעידת אדמה, כמופורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. הריסה חלקית בפינה העורפית המערבית לצורך הקמת מגדל ממ"דים. פתיחת מרפסות לחזית, אשר נסגרו במהלך השנים ללא היתר.
 - חפירת קומת מרתף - חדר מדרגות, מעלית ומבואה, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, חצרות אנגליות, חלל כלוא.
 - בקומת הקרקע הקיימת - הריסת מרפסת סגורה עורפית בדירה המזרחית, שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת שטח הקומה.
 - קומה ראשונה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה שנייה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה שלישית חדשה - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד בקומה הרביעית, מרפסת גג (המוצמדת לדירה) עם ג'קוזי ופרגולה מעליה.
 - על הגג העליון - גג פתוח עם מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
 - בשטח המגרש - פיתוח שטח, גיבון, נישות למתקנים טכניים (גז, מים, חשמל), נישת אשפה, חצרות עורפיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, ג'קוזי בחצר הדירה המזרחית.
- לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- א. תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 3 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
- ב. תוספת 3 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-3 דירות קיימות.
- ג. תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

כולל הקלות הבאות:

- ד. הבלטת ממ"ד חדש עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי ו-2.0 מ' מקו בנין צדדי.
- ה. הקלה לביטול נסיגה בחזית צדדית בקומת הגג.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את טענות המתנגדים לעניין:



- הקלות מקו הבניין האחורי, שכן התכנון כפי שהוצג תואם את הוראות תכניות החלות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. הבלטת המעלית אינה הקלה אלא מותרת בהתאם לתוכנית מעליות בכפוף למסירת הודעה לגובלים, נשמר מרחק של 5.0 מ' בין המעלית לבניין המתנגד.
-לקבל את ההתנגדות לעניין הבריכה\ג'קוזי בחצר - שכן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן המפרט ובוטלה הבריכה\הג'קוזי המוצעת בשטח החצר.

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

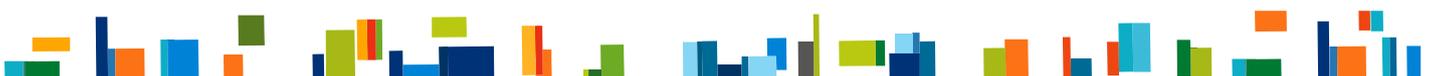
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 3 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 4 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 5 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |

תנאים להתחלת עבודות

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

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 |



| # | תנאי |
|---|--|
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 3 | קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מתחם התחנה מנשיה 23

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 7011/27 | גוש/חלקה | 25-0932 | בקשה מספר |
| נוה צדק | שכונה | 14/05/2025 | תאריך הבקשה |
| שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | סיווג | 3942-023 | תיק בניין |
| 9,909.00 | שטח | 24-01703 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אתרים בחוף תל אביב
הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עורך הבקשה

טל איל
סוקולוב 53, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שימוש חורג לקרון רכבת, מוצג מוזיאוני, לשימוש מסחרי כבית אוכל במתחם תחנה מנשיה לתקופה של 5 שנים.

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

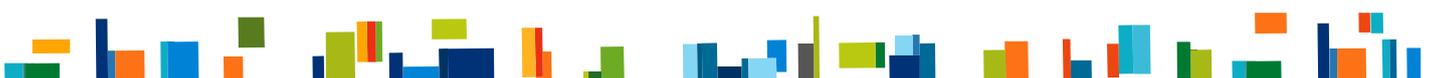
לאשר את הבקשה לשימוש חורג לקרון רכבת, מוצג מוזיאוני, לשימוש מסחרי כבית אוכל במתחם תחנה מנשיה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - תנאי לאישור העסק - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ |





| # | תנאי |
|---|---|
| | במלואן לבניין כולו ופיתוח השטח הצמוד. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. |

הערות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס אגאין אלדד מ- 23.2.2025 |

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 בוגרשוב 37, טבריה 8

| | | | |
|-------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7091/159 | גוש/חלקה | 24-1518 | בקשה מספר |
| הצפון הישן-החלק הדרומי | שכונה | 29/10/2024 | תאריך הבקשה |
| שימוש חורג שימוש חורג למגורים | סיווג | 0026-037 | תיק בניין |
| 335.00 | שטח | 24-00879 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אורי נחתומי נכסים בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247 דלאלס בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה

רבקה זייטון
בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111

מהות הבקשה

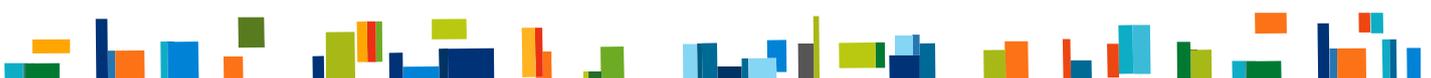
שימוש חורג לצמיתות ממחסנים עבור 2 יחידות דיור במרתף גלוי במחצית האחורית של המגרש בשטח כ-77 מ"ר כל אחד, שינויים פנימיים ושינויי חזיתות על מנת להסדיר 2 יחידות דיור, בבנין קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל 5 מחסנים ומקלט בקומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור, 3 חנויות, ומשרד וחדרי שירותים בקומת הכניסה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות ממחסנים בשטח של כ-154 מ"ר למגורים עבור 2 יחידות דיור בקומת המרתף גלוי במחיצה, שכן מבוקש בניגוד להוראות תוכנית 1, החלה על המגרש האוסרת מפורשות שימוש למגורים במרתפים לפי סעיף (1).ה.9 והדבר מהווה סטייה ניכרת.

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 אלישיב 10

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7499/6 | גוש/חלקה | 24-1060 | בקשה מספר |
| כרם התימנים | שכונה | 30/07/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | סיווג | 0430-010 | תיק בניין |
| 181.00 | שטח | 22-02301 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

טליה פרטוש
אלישיב 10, תל אביב - יפו 6560545

עורך הבקשה

ילנה גוליקוב
ז'בוטינסקי 23, חולון 5827708

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בדיעבד בבנין מגורים קיים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל 3 יח"ד, השינויים כוללים:

- קומת קרקע וקומה א': בכל קומה קיימת יח"ד אחת בהיתר - מרפסת צדדית להריסה, שינויים פנימיים, תוספת מרפסת אחורית. לרבות קירות תמיכה לחזית ז, תוספת שטח לדירות ע"י סגירת מגרעות.
- תוספת קומת גג חלקית עבור 1 יח"ד בדיעבד, הכוללת חדר משופר מיגון ומרפסת גג מוצמדת.
- על גג עליון: מערכת טכניות לכלל דיירי הבניין.

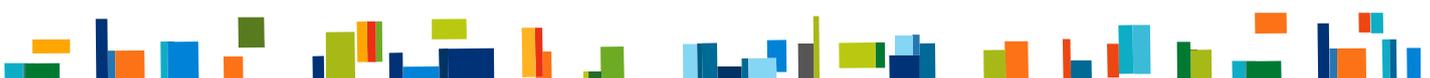
החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של הקומה השלישית עבור יח"ד נוספת כולל תוספת שטח והוספת חדר שיפור מיגון ואישור בדיעבד של מרפסת אחורית בצד הדרומי בבניין מגורים קיים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל 2 יח"ד בהיתר.

כולל ההקלה הבאה:

- הבלטת מרפסת לחזית אחורית דרומית בשיעור של עד 1.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' המהווה עד 40% מהמרווח המותר.



2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חנייה החסרים למלוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|----|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 7 | הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה. |
| 8 | כל חריגות הבניה וכל בניה אחרת שנעשתה שלא כחוק בקומת הקרקע, חצר ובכל מקום אחר בשטח החלקה, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לתוספת בניה כלשהי. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר אי הריסה של חלקים אלה כולם או חלקם עפ"י המלצת מהנדס העיר ובתנאים שיקבעו על ידו. |
| 9 | הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם לתכנית שיפוץ אשר תהיה חלק מהיתר הבניה לתוספת הבניה |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

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 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 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 | 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 שדה יצחק 78, בת ציון 1

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6150/795 | גוש/חלקה | 24-1118 | בקשה מספר |
| יד אליהו | שכונה | 11/08/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג | 0533-078 | תיק בניין |
| 1,042.00 | שטח | 23-01306 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אלמוג פסגות ייזום נדל"ן בע"מ
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל מקלט משותף בקומת המרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 32 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כמפורט:
 - ב-2 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מקומות חניה לאופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: 2 יח"ד אחת מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צדדי מזרחי, לובי כניסה ראשי מרחוב יצחק שדה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדרי אשפה ובלוני גז.
 - ב-7 קומות טיפוסיות: 4 יח"ד בקומה (28 יחידות דיור סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג.
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
 - על המגרש: פיתוח המגרש, חניות אופניים, חצרות משותפות וחצר פרטית בין הבניינים, רמפת כניסה ויציאה למרתף חניה מרחוב בת ציון.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 42

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7093/350 | גוש/חלקה | 24-1447 | בקשה מספר |
| נחלת יצחק | שכונה | 09/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0702-042 | תיק בניין |
| 573.00 | שטח | 22-02759 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ
מצדה 7, בני ברק 5126112

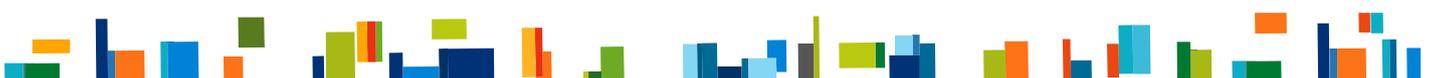
עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 44 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1448), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:

- בקומת מרתף (-3): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
- בקומת מרתף (-2): מקומות חנייה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
- בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
- בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
- בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
- בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
- בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
- בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
- במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 44

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7093/351 | גוש/חלקה | 24-1448 | בקשה מספר |
| נחלת יצחק | שכונה | 09/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0702-042 | תיק בניין |
| 572.00 | שטח | 22-02870 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

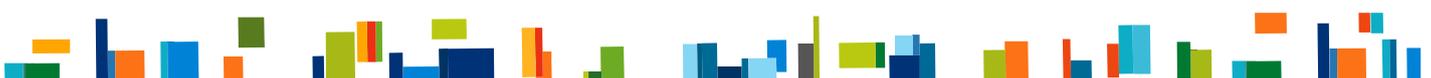
גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ
מצדה 7, בני ברק 5126112

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף (-3): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 2. בקומת מרתף (-2): מקומות חנייה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 3. בקומת מרתף (-1): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.



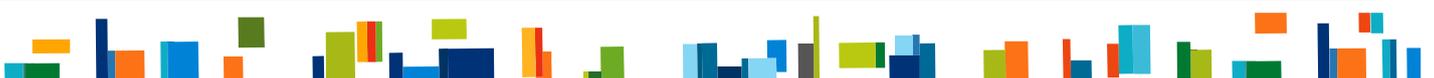
החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף (-3): מקומות חניה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 2. בקומת מרתף (-2): מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 3. בקומת מרתף (-1): מקומות חניה, מקום חניה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת.
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה קו הבניין אחורי.
 - ב. חריגה בקו בניין צדדי.
 - ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
 - ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
 - ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג
4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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) |



| # | תנאי |
|---|---|
| 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 | עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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. |



| # | תנאי |
|----|--|
| 2 | מילוי דרישות חברת מי אביבים |
| 3 | רישום זיקת הנאה עם החלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 42 למרתף משותף לרבות גישה. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 11 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 | 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. |
| 8 | קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה של עץ חדש במדרכה במקום עץ מספר 75 המיועד לכריתה. |
| 9 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 10 | עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. |

הערות

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

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 השלום 6

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 7094/38 | גוש/חלקה | 25-0053 | בקשה מספר |
| ביצרון ורמת ישראל | שכונה | 07/01/2025 | תאריך הבקשה |
| שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | סיווג | 0730-006 | תיק בניין |
| 630.00 | שטח | 22-03380 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

7 בי 2 בע"מ
שנקר אריה 16, הרצליה 4672516

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

בקשה לשימוש חורג בדיעבד מתכנית, לשימוש של חניון על קרקעי לכלי-רכב.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצרון 23, שביל צויפל 12א

| | | | |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6150/642 | גוש/חלקה | 25-1165 | בקשה מספר |
| ביצרון ורמת ישראל | שכונה | 07/07/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג | 0778-023 | תיק בניין |
| 254.00 | שטח | 24-02127 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

איריס גרנות
בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509 נתן גלוק
בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509

עורך הבקשה

קרני חורש
שביל שולמן קלמן 8א, תל אביב - יפו 67895

מהות הבקשה

תוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף מהחצר, בחזית קדמית לשביל צויפל, עבור משרד לבעל מקצוע חופשי המוצמד לדירה בקומת הקרקע, הקיימת בבניין מגורים בין 2 קומות עבור סה"כ 2 יחידות דיור.

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לא לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בחזית קדמית לשביל צויפל, שכן מיקום המדרגות נוגד את הסכם הגישור והתשריט שנחתמו בין 2 בעלי הזכויות בנכס ואשר קבלו תוקף של פס"ד, במסגרת הליך ת"א 49958-09-22. תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402). |
| 4 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה) |

תנאים בהיתר

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



| # | תנאי |
|---|--|
| 2 | מילוי כל התנאים של ההיתר המקורי הקודם. |
| 3 | לא יהיה שימוש למגורים במרתף. המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה בקומת הקרקע ולא ניתן לפצלו ליחידה נפרדת. |

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גבעתי 10, אלוף 1

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 6892/24 | גוש/חלקה | 25-0966 | בקשה מספר |
| התקוה | שכונה | 19/05/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | סיווג | 1034-010 | תיק בניין |
| 1,844.00 | שטח | 24-01025 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

רפאל קדושיאן
גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181 סופי קדושיאן
גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181

עורך הבקשה

יקטרינה סדצקי
פזנר חיים 29, ירושלים 9755252

מהות הבקשה

שינויים ותוספות ביח"ד מערבית בקומה א' בבניין מגורים טורי קיים, בן 3 קומות מעל קרקע חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, הכוללים:

- הריסה חלקית של קירות פנימיים והרחבת הדירה צפונה.
- הורדת עמודים תומכים לקומת הקרקע.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
- תוספת של חדר מחוזק
- שינויים בפתחים לחזית קדמית

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה שינויים ותוספות ביח"ד מערבית בקומה א' בבניין מגורים טורי קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, הכוללים:
 - הריסה חלקית של קירות פנימיים והרחבת הדירה צפונה.
 - הורדת עמודים תומכים לקומת הקרקע.
 - שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
 - תוספת של חדר מחוזק
 - שינויים בפתחים לחזית קדמית
2. לאשר את ההקלה לבניה שלא ברצף ולדחות את ההתנגדויות

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר |
| 2 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ב"ק ישראל 27

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7109/229 | גוש/חלקה | 24-0360 | בקשה מספר |
| מונטיפיורי | שכונה | 07/03/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0511-027 | תיק בניין |
| 215.57 | שטח | 22-00077 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

עופר וינשטוק
ב"ק ישראל 27, תל אביב - יפו 6701932

עורך הבקשה

אנה יליסייב
הורוביץ 11, ראשון לציון

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומה חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 7 יח"ד.

הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 שכן קיים סירוב מכון רישוי, בהתאם לחו"ד קונסטרוקציה, הבניין אינו עומד בדרישות התקן הנדרש ולא ניתן לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 ולא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת שלילית נשלחה למבקש ולעורכת הבקשה.
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 |
|---|------|
|---|------|



| תנאי | # |
|---|---|
| תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,787 ₪. | 1 |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

| תנאי | # |
|---|---|
| קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). | 1 |
| 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. | 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 לוחמי גליפולי 21

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6133/313 | גוש/חלקה | 24-1373 | בקשה מספר |
| יד אליהו | שכונה | 29/09/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג | 0647-021 | תיק בניין |
| 1,351.96 | שטח | 22-03168 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה

מורן עמיקם
יפו 97, ירושלים 9434001

מהות הבקשה

- הריסה בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי /א3.
- ב-2 קומות המרתף 53 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפו.
- בקומת הקרקע: 5 יח"ד, חדר אשפה וחדר אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 36 יח"ד (6 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים.
- פיתוח שטח: ירידה לחניון ברמפה דו סיטרית, חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, פיתוח שטח: חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, זיקת הנאה למעבר ולחניה עבור מונאש 22-32 חלקה 581.

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

- לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי /א3.
- ב-2 קומות המרתף 53 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפו.
- פיתוח שטח: ירידה לחניון ברמפה דו סיטרית, חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, פיתוח שטח: חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, זיקת הנאה למעבר ולחניה עבור מונאש 22-32 חלקה 581.



3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין.
- ב. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין.
- ג. ביטול נסיגה בבניה על קומת הגג החלקית, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:

- המעבר בין החלקות הגובלות והחנייה - כתנאי להתחלת עבודות תוגש התחייבות כי על בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.
- פתרון החנייה עבור המבוקש תוכנן כולו תת קרקעי כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה אלא יצמצם את העומס ברחוב.
- הועדה בוחנת כל בקשה פר מגרש ובמידה והתב"ע אינה מחייבת הצגה של תכנון עתידי לא ניתן לכפות על המבקש תכנון שכזה, בנוסף המבוקש מתוכנן לפי תכניות תקפות ותמ"א 38.

5. 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 | חתימה על הסכם בגין רכישת חלקת ההשלמה והסדר תשלום בגין הרכישה. |
| 5 | השלמת רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו. |
| 6 | חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה. |
| 7 | העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9627 מ ² . |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 5 | המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים. |
| 6 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |



| # | תנאי |
|---|---|
| 7 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | להציג התחייבות של בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581. |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) |
| 4 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 6 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |

תנאים לאיכלוס

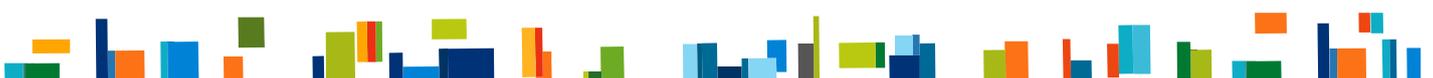
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף הנכסים על רישום חלקת ההשלמה על שם המבקש בנסח הטאבו. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 3 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 4 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 5 | רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. |
| 6 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 7 | ביצועה העתקת עמוד מאור |

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 השלום 90, ברנפלד שמעון 26, הורודצקי 1

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6133/696 | גוש/חלקה | 23-0296 | בקשה מספר |
| תל-חיים | שכונה | 21/02/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג | 0730-090 | תיק בניין |
| 1,834.00 | שטח | 22-01419 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

יחד-השלום 90 תל אביב בע"מ
ת.ד. 315, געש 6095000

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 18 יח"ד והקמת 2 בניינים חדשים בקיר משותף בני 62 יח"ד מעל 2 מרתפי חניה. הקלה עפ"י הוראות תמ"א 38/3 א/ תוספת 3.5 קומות, סגירת קומת עמודים, המווה תוספת של 23 יח"ד, הקלה להגדלת צפיפות כפ"י "תיקון כחלון ושבס" 20% למס' יח"ד - תוספת 4 יח"ד. איחוד חדרים על הגג עבוד תוספת של 3 יח"ד הקלות בקוי בניין צדיים וקדמי עבור מרפסות

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

- בהתאם למפורט לעיל לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
 - הבניין מכיל:
 - קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1 - עם גישה ממדרגות חימוניות בחזית לרחוב הורודצקי).
 - כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.
 - בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
- לאשר את ההקלה: הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
- הכל בכפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-23-2 תנאים למתן היתר

| | |
|---|------|
| # | תנאי |
|---|------|



| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 2 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה |
| 3 | 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שניונים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים. |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 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 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35555 ט"מ. |
| 6 | מפרט להעתקת עץ בוגר של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 8 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | יש להציג את אישור מכון הרישוי למפרט העתקת עץ מס' 20. |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 20 שיועד להעתקה לשטח ציבורי |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש. |
| 2 | על חדרי האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים |



| # | תנאי |
|----|--|
| | על ידי כלי האצירה יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. |
| 3 | לאורך תוואי הפינוי יהיה רק מצע דריכה אחד כדי לאפשר את ההתגלגלות של עגלת האשפה. |
| 4 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 5 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-4 פילרים חב' חשמל |
| 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 | רישום סופי של התצ"R בטאבו |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 9 | כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד. |
| 10 | כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437. |

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 דיון נוסף: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/04/2025 2-25-0007

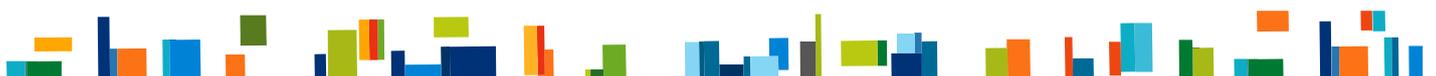
בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 לאשר שינוי בשטחי השרות לפי עדכון פרוטוקול K החדש החלטת הועדה המקומית מיום 19/03/2025.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 46
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20/09/2023 2-23-0016

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

- הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
- הבנין מכיל:
- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1 - עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).
- כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.
- בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.



2. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- תוספת 3 קומות מעל 4 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1'.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
3. לאשר את ההקלה: הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

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

תנאים למתן היתר

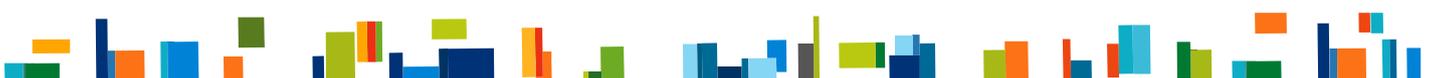
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 2 | קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה |
| 3 | 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים. |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש |
| 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 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | מפרט להעתקת עץ בוגר של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35555 ט. |
| 6 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 7 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | יש להציג את אישור מכון הרישוי למפרט העתקת עץ מס' 20. |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |



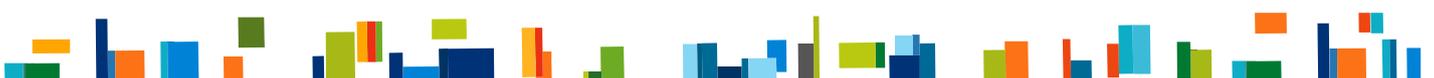
| תנאי | # |
|--|---|
| הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 20 שיועד להעתקה לשטח ציבורי | 5 |

תנאים לתעודת גמר

| תנאי | # |
|---|----|
| רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש. | 1 |
| על חדרי האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. | 2 |
| לאורך תוואי הפינוי יהיה רק מצע דריכה אחד כדי לאפשר את ההתגלגלות של עגלת האשפה. | 3 |
| אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה | 4 |
| אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-4 פילרים חב' חשמל | 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 |
| רישום סופי של התצ"ר בטאבו | 7 |
| קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. | 8 |
| כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437. | 9 |
| כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד. | 10 |

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 עין גנים 6

| | | | |
|--|----------|------------|-------------|
| 7422/40 | גוש/חלקה | 25-0182 | בקשה מספר |
| נוה צדק | שכונה | 26/01/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג | 0142-006 | תיק בניין |
| 237.00 | שטח | 24-01579 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

משהר יזמות בע"מ
יהודה הנחתום 12, באר שבע 8424900

עורך הבקשה

שירלי חובב
האר"י 3, רמת גן 52303

מהות הבקשה

תוספת וחזיקוק למבנה מקורי קיים לשימור בן 2 קומות וגג רעפים עבור יח"ד אחת ו2 יח' מסחר הפונות לחזית רחוב עין גנים, כמפורט:

1. חפירת 2 קומות מרתף.
-מפלס עליון שימוש נלווה - חדרי שירות למגורים ולמסחר.
-מפלס תחתון מקלט/ממ"ד משותף, מערכות טכניות שירותים ואחסנה.
-חצר אנגלית.
2. תוספת עלית גג למגורים.
3. תוספת מרפסת בחזית אחורית.
4. התקנת מעלית לפי 2710.

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% הקלה בקו בנין אחורי
2. הבלטת מרפסת לחזית אחורית

החלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025



לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוק למבנה מקורי קיים לשימור בן 2 קומות וגג רעפים עבור יח"ד אחת ו2 יח' מסחר הפונות לחזית רחוב עין גנים, כמפורט:

1. חפירת 2 קומות מרתף.
-מפלס עליון שימוש נלווה - חדרי שירות למגורים ולמסחר.
-מפלס תחתון מקלט/ממ"ד משותף, מערכות טכניות שירותים ואחסנה.
-חצר אנגלית.
2. תוספת עליית גג למגורים.
3. תוספת מרפסת בחזית אחורית.
4. התקנת מעלית לפי 2710.

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% הקלה בקו בנין אחורי
2. הבלטת מרפסת לחזית אחורית

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות. |
| 3 | תנאי למתן היתר בניה למבנה הגובל במבנה לשימור יהיה קבלת חו"ד מהנדס שימור/קונסטרוקציה המבטיח את יציבות המבנה לשימור. |
| 4 | להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שיקום ושימור מלא של המבנה בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור, כולל שחזור אלמנטים חסרים לפי תיק התיעוד מהווה תנאי בהיתר זה. - ביצוע 2 יח' מסחר אוטונומיות מדירת המגורים בחלק הקדמי של קומת הקרקע |



| # | תנאי |
|---|--|
| | בהתאם להוראות התכנית מהווה תנאי בהיתר זה. - השלמת ביצוע בפועל של פיתוח שטח המגרש על בסיס דו"ח אגרונום עירוני לעצים הקיימים, תיאום פרטי פיתוח (מפלסים, ניקוזים, שיפועים, סוגי צמחיה, חומרי ריצוף וגמר, פריסת גדרות, פרטי שערים וארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה) מהווה תנאי בהיתר זה. - לא יאושרו מתקנים הטכניים בגינה ועל גגות המבנה. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור. |

תנאים להתחלת עבודות

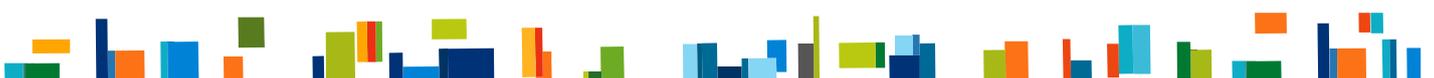
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 3 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 4 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש 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 אמזלג 28

| | | | |
|----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6929/168 | גוש/חלקה | 24-1215 | בקשה מספר |
| נוה צדק | שכונה | 03/09/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | סיווג | 0162-028 | תיק בניין |
| 278.00 | שטח | 23-00101 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אברהם מיטרני
שדרות רוטשילד 1, תל אביב - יפו 6688101

עורך הבקשה

איתי נבון
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה

הריסת מבנה חד קומתי וכל הבינוי הקיים במגרש באזור לשימור כפינת רחוב אמזלג ופארק המסילה.
הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.
טיפול ושימור החומה ההיסטורית בגבול המגרש הדרומי ובתוואי פארק המסילה בהתאם להנחיות צוות השימור.

הבניין מכיל:

בקומת המרתף בחלקה עד גבולות המגרש: ממ"ד, שירותים, אחסנה, חדר כושר וחדר משחקים עם חצרות אנגליות.

בקומת הקרקע: כניסה ראשית מרחוב אמזלג, מטבח, שירותים, גרם מדרגות ופיר מעלית, שער כניסה לחניה מרחוב אמזלג עבור מקום חניה עילי במרווח הצדדי צפוני.

בקומה השנייה: חדרי מגורים, חללים כפולים, גרם מדרגות ופיר מעלית, מרפסות לחזית צדדית לכיוון פארק המסילה.

בעליית הגג: חדרי מגורים, שירותים, מרפסת גג עם ג'קוזי בצד המערבי, גרם מדרגות, פיר מעלית.

בחצר: שבילי גישה, גינות ועצים לכריתה ונטיעה, שטחים מרוצפים מתקנים טכניים, בריכה במרווח הצדדי. מקום חניה עילי בחזית הצפונית-מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי וכל הבינוי הקיים במגרש באזור לשימור כפינת רחוב אמזלג ופארק המסילה.



2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. טיפול ושימור החומה ההיסטורית בגבול המגרש הדרומי ובתוואי פארק המסילה בהתאם להנחיות צוות השימור.
3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה המותרות:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.50 מ' המותר לבניית מרפסות
 - תוספת 60 ס"מ לתחילת שיפוע הגג לניצול זכויות הבנייה לעליית גג בהתאם לס' 10.1.9 ב' לבנייה חדשה לפי הוראות תוכנית 2277.
 - בניית בריכת שחייה שמרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש בחצר.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - קיים הפרש מפלסים של כ-1 מ' בין קצוות המגרש לאורך רח' אמזלג ולכן הגבת תחילת שיפוע הגג בהקלה תואם להוראות לסעיף 10.1.9 בהוראות תוכנית 2277. ללא תוספת הגובה לא ניתן לנצל זכויות בנייה להקמת עליית גג. לאחר תוספת הגובה רכס הגג תואם להוראות התוכנית ולא עולה על 10 מ'. מפלס הכניסה הקובעת 16.80 נקבע לפי הוראות התוכנית באמצע רחוב אמזלג. ההקלות המבוקשות אינן נוגעות לתכנית הבניין ולכן לא רלוונטי.
 - הג'קוזי נמצא במרחק של 15 מ' מבניין המתנגדים. מיקום הג'קוזי במרפסת הגג בהתאם לתקנות ולמגמה התכנונית המאושרת בשכונה. לא ניתן למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה מכיוון שהג"ל נוגד הנחיות מחלקת שימור.
5. לאשור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | ניתן לאשר בתנאים הבאים: 1. טיפול ושימור וולונטרי בחומה ההיסטורית, התוחמת והתומכת את המגרש מכיוון דרום הגובלת עם תוואי המסילה, בשני דפנותיה, כולל קופינג, בהתאם להנחיות מח' השימור - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס הבניין. 2. ביצוע וולונטרי של תמיכה קונסטרוקטיבית באמצעות כלונסאות דיפון בתוך המגרש לאורך החומה לצורך ביטול תמיכה זמנית מבטון, שבוצעה כנגד החומה לכיוון תוואי המסילה במהלך עבודות פיתוח של פארק המסילה, לצורך חיזוק אדמת המגרש מסכנת גלישתה לתוואי שטח ציבורי של פארק המסילה. העבודה בתוואי החלקלקה תהיה |



| # | תנאי |
|---|---|
| | <p> בתיאום עם העירייה . 3. מילוי כל דרישות השימור להסתרת מתקנים וציוד הטכני בהתאם להוראות התכנית. 4. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור. </p> |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---------------------------------|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 81

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7084/154 | גוש/חלקה | 24-0660 | בקשה מספר |
| פלורנטין | שכונה | 09/05/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 0002-081 | תיק בניין |
| 341.00 | שטח | 21-02727 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ריינבו יזמות הרצל בע"מ
דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע סה"כ 20 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 61, וולפסון 18, וולפסון 20, וולפסון 22, השוק 38

| | | | |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 8990/1 | גוש/חלקה | 24-0051 | בקשה מספר |
| פלורנטין | שכונה | 14/01/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג | 0002-061 | תיק בניין |
| 2,297.00 | שטח | 22-00571 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ים נדל"ן בע"מ
עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

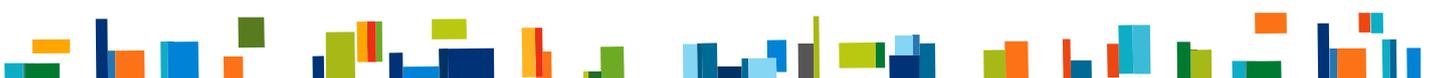
מבנה בעל מרקם לשימור הריסה ובניה מחדש תוך שמירה על אלמנטים ארכיטקטוניים בתיאום עם מחלקת שימור. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות ובנייה על הגג בהתאם לתוכנית ג' 1 בהתאם לחתך של צפון פלורנטין. שימושים בהתאמה פרסום 77-78 למתחם צפון פלורנטין- ק. קרקע וק. א'- מסחר/ תעסוקה/ מלונאות- ראו חוות דעת מצורפת. אין צורך בהסדר מגרש בהתאם לחוות דעת היועצ"מ- חלקה אחת בעלת 2 יעודי קרקע, כאשר הבניה תהיה בהתאם לזכויות לכל מגרש בנפרד. בהתאם לתיק מידע קודם 20190778 ובתאום עם המחלקה המשפטית לנושא זכויות הבניה ותמרצי תמ"א. בנייה בקיר משותף (קיים) בקו אפס לבניינים ברחוב הרצל ורחוב השוק. רשימת הקלות מבוקשות מצורפת.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה להם בוועדת המשנה ביום 7.5.2025 אשר התמקדה בעיקר בנושא החניה והשפעותיה, ביקשה הוועדה לשוב ולדון בנושא לאחר בדיקת התכנות לתכנון רמפת החניה, בדיון נוסף שנערך בוועדה ביום 2.7.2025 הוצגה השפעת תכנון רמפת חניה על הפריקט והוחלט לשוב ולדון בבקשה.

לאחר שמיעת הצדדים ולאחר שהוצגו בפנינו חלופות לתכנון בנושא תנועה וחניה, הוועדה סבורה כי נוכח ההתנגדויות שהוגשו בנושא התנועה, יש לבחון תכנון חלופי בהתאם לחלופה שהוצגה הכוללת תכנון רמפת חניה ולפיכך יש לאפשר למבקשים הגשת תוכנית מתוקנת תוך 60 ימים שתועבר לבחינת הצוותים המקצועיים לאחריה תתקבל החלטה בבקשה.

יש ליידע את המתנגדים על הגשת התכנית ותינתן להם האפשרות להשלים התנגדותם בסוגיית חניה ותנועה בלבד.
החלטה התקבלה פה אחד.





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

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה

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

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 30-25-0006 מתאריך 08/04/2025

לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024

לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/10/2025
ו' חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 134, מסילת ישרים 103

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6972/1 | גוש/חלקה | 24-1308 | בקשה מספר |
| שפירא | שכונה | 17/09/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 0414-134 | תיק בניין |
| 202.00 | שטח | 23-01661 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

דוד אבא עמרם
מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667

עורך הבקשה

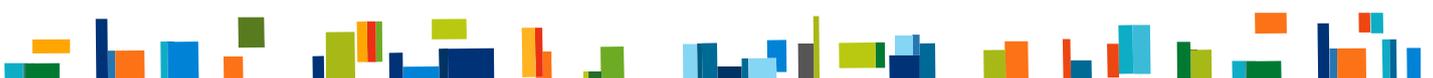
נטליה מיסקון
דניאל 63, בת ים 59475

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור סך הכל המכיל:
- בקומת מרתף חלקית (1-): חדר משאבות, מאגר מים, פיר מעלית וחדר מדרגות כללי, מבואה קומתית וממ"מ עבור מחסר בקומה מעל;
 - בקומת הקרקע: חדר אופניים, חדר אשפה, לובי למגורים המכיל מבואה מעלית אחת וחדר מדרגות ויחידה אחת למסחר בקרן הרחובות דרך שלמה ומסילת ישרים;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות מעלית אחת וארונות טכניים לתפקוד הבניין;
 - בקומה 1: ממ"ק המשרת 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 2-4: יחידת דיור אחת בקומה (3 יחידות דיור סה"כ) המכילות:
 - o כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 5: מפלס תחתון של דירת הגג בקומה מעל ללא גישה וממ"ק המשרת 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת - דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על המגרש: זיקת הנאה 3.00 מ' לחזית קדמית מזרחית למסילת ישרים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות פילר חשמל וגז במרווח צידי וגדרות בגבול מגרש צידי ואחורי;
- סה"כ מדובר בבניין בן 6.65 קומות עבור יחידת למסחר ו 8 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025



1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית
- הגבהת קומת הגג מ 2.85 מ' ל 3.10 מ'

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן.

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 תבצע מול אגף הנכסים. |

תנאים בהיתר

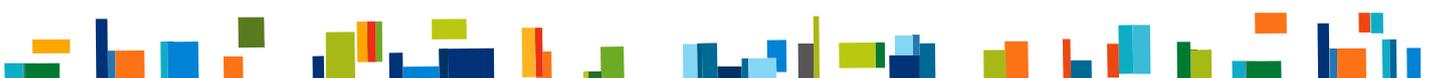
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום תקנון בית משותף לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב. |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש. |
| 4 | (1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה |



| # | תנאי |
|---|---------------------------|
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |

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 מסילת ישרים 88

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 6973/198 | גוש/חלקה | 24-1279 | בקשה מספר |
| שפירא | שכונה | 12/09/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 3504-088 | תיק בניין |
| 460.00 | שטח | 22-02786 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

רונית כהן
שלום עליכם 1, הוד השרון 4521456

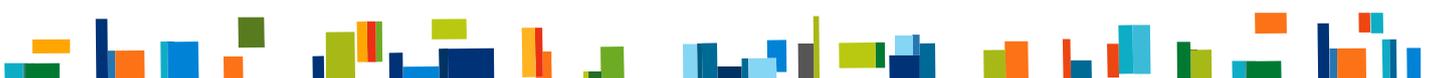
עורך הבקשה

נתן פייביש
שער פלמר 1, חיפה 3303139

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 10 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת המכיל:

- בקומת מרתף: מועדון דיירים, ממ"ד למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, מחסן למסחר ו-10 מחסנים דירתיים. לובי המכיל מעלית וגרעין חדר מדרגות.
 - בקומת קרקע למסחר: חדר אשפה למגורים ומסחר, חדר אופניים עבור 10 זוגות, חדר עגלות, 2 יחידות למסחר ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.
 - בקומה 1 : 3 יח"ד המכילות :
 - יח"ד אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - 2 יח"ד מכילות כ"א ממ"ד ומסתור כביסה;
 - בקומות 2-4 : 2 יח"ד בקומה (6 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה :
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 5) : יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדרות בגבולות מגרש צדיים, מסתור לבלוני גז וחניית אופניים משותפת;



החלטה: החלטה מספר: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 10 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת. כולל ההקלה הבאה:
בניה בקו בניין קדמי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' בהתאם לבנוי ברחוב ולתיאום תכנון.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

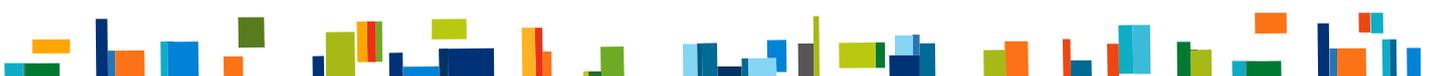
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ-26.10.23 של נינה אלומות עמיר- אגרונומית, 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 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|



| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 2.00 מ' על שם עריית תל אביב . |
| 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 לציבור במרווח קדמי על שם עריית תל אביב ורישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 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 | 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 שדרות ירושלים 48, יהודה הימית 8

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7076/91 | גוש/חלקה | 24-1529 | בקשה מספר |
| צפון יפו | שכונה | 29/10/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג | 3001-048 | תיק בניין |
| 5,924.40 | שטח | 22-02176 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 21-0690 מתאריך: 19.10.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים, בחלקו הדרומי והמזרחי של המתחם (אחד מתוך 4 בניינים במגרש), בן 4 קומות עם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע (בנויה חלקית) ו-38 יחידות דיור ב-6 כניסות. לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 69 יחידות דיור.

פתרון לחנייה ניתן במסגרת 161 מקומות חנייה שאושרו בתחום מרתף משותף למבנים במתחם בכתובות יהודה הימית, 14 מגן אברהם 13 ושד' ירושלים 48 עם זיקת הנאה לדיירי הבניינים וגישה משותפת בתחום המגרש הסמוך יהודה הימית.

השינויים כוללים:

1. שימוש בשטח של מקלט לשעבר בקומת הקרקע לטובת יחידת הדיור החדשה.

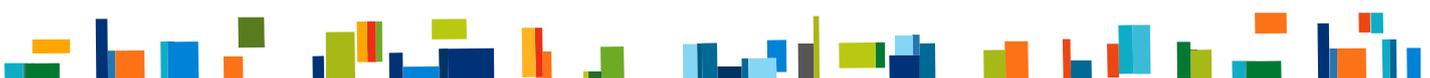
2. קומת הקרקע:

- הפחתת שטח ממקלט משותף קיים לדירה בכניסה המרכזית בשטח של כ-50.5 מ"ר
- שינויי תכנון בלובי ובאזור המעליות
- שינויים בעמדת כיבוי האש
- התאמות פנימיות באזור המסחר
- שינויים בחדר האשפה, חלוקת מחסן שירות ל-2 מחסנים
- הוספת ארונות תקשורת ושעוני מים בלובאים

קומות א'-ה':

- שינויים בפירים, פתחים, ממ"דים וחללים פנימיים
- הוספת קירות חיזוק בקומות א', ב' ו-ג'
- איחוד דירות בקומה ה'

קומה ו':



- שינוי מיקום כניסה לדירה מס' 20
- פתיחת סקיילייט – פתח יציאה לגג מתוך דירה בקומה ה' קומת הגג והגג העליון:
- הגבהת גרעיני חדרי המדרגות ב-17 ס"מ
- שינויים במפלסי הגג, מיקום קולטי שמש ומעבים (העברת כלל המעבים למסתורי כביסה)
- הוספת דלתות בעליות גג

3. תיקון טעות סופר:

בהיתר המקורי צויין 68 יחידות דיור, לעומת 69 שאושרו/הוצגו בפועל.

* הבניין מהווה חלק ממתחם הכולל שלושה בניינים, עם תכנית פיתוח ומרתף חניה משותף לשלושתם, כאשר כל המבנים מבוקשים לחיזוק מכוח תמ"א 38. במקביל, הוגשו שתי בקשות נוספות:

- בקשה מס' 24-1639 ברחוב מגן אברהם 13
 - בקשה מס' 24-1640 ברחוב יהודה הימית 14
- על פי המפרט שהוצג, אין שינויים בקומת המרתף.

החלטה: החלטה מספר: 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0690 מתאריך: 19.10.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים בחלקו דרום-מזרחי של המתחם,

כוללים:

השינויים כוללים:

1. שימוש בשטח של מקלט לשעבר בקומת הקרקע לטובת יחידת הדיור החדשה.

2. קומת הקרקע:

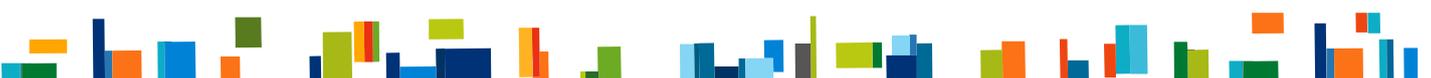
- הפחתת שטח ממקלט משותף קיים לדירה בכניסה המרכזית בשטח של כ-50.5 מ"ר
- שינוי תכנון בלובי ובאזור המעליות
- שינויים בעמדת כיבוי האש
- התאמות פנימיות באזור המסחר
- שינויים בחדר האשפה, חלוקת מחסן שירות ל-2 מחסנים
- הוספת ארונות תקשורת ושעוני מים בלובאים

קומות א'-ה':

- שינויים בפירים, פתחים, ממ"דים וחללים פנימיים
- הוספת קירות חיזוק בקומות א', ב' ו-ג'
- איחוד דירות בקומה ה'

קומה ו':

- שינוי מיקום כניסה לדירה מס' 20
- פתיחת סקיילייט – פתח יציאה לגג מתוך דירה בקומה ה' קומת הגג והגג העליון:
- הגבהת גרעיני חדרי המדרגות ב-17 ס"מ
- שינויים במפלסי הגג, מיקום קולטי שמש ומעבים (העברת כלל המעבים למסתורי כביסה)
- הוספת דלתות בעליות גג



3. תיקון טעות סופר:
בהיתר המקורי צויין 68 יחידות דיור, לעומת 69 שאושרו/הוצגו בפועל.

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

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים לאחר וועדה. |
| 6 | אישור מורשה נגישות מתו"ס עבור כלל השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה. |

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

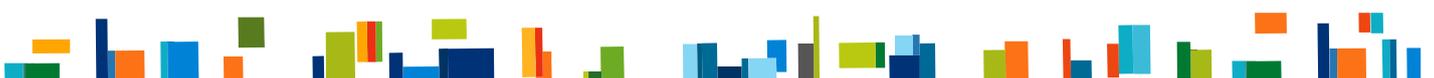
| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 2 | תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו |

הערות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | 1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. 2. אין בהיתר זה כדי לאשר שינויים במרתפים שלא הוצגו במפרט. |

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 נבטים 2

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7428/6 | גוש/חלקה | 22-1674 | בקשה מספר |
| עג'מי וגבעת עליה | שכונה | 19/10/2022 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | סיווג | 3114-002 | תיק בניין |
| 167.00 | שטח | 21-00613 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

ארז שניר
שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504 גיא דיין
שדרות חכמי ישראל 13, תל אביב - יפו 6653869 מנשה שניר
שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504

עורך הבקשה

פרסאן אל בויראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 3 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 3 יח"ד שכן:

- הוגשה ללא התאמה לתנאי סף שנמסרו בתיק המידע לעניין ביצוע הסדר מגרש לטובת איחוד חלקות למגרש בנייה אחד עם הפקעה לדרך ועדכון מפת מדידה לעניין תחום המותר לבניה ושטח הפקעה.
- התכנון נעשה על בסיס שטח המגרש לא מעודכן ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בחישובם משטח המגרש נטו כפי נמסר לעורך הבקשה והנ"ל בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת ובניגוד לנקבע בתקנות ביחס להקלה בצפיפות של 20% כפי שפורסמה בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יגרום להקטנת הצפיפות בהתאם.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית לעניין תחום המותר לבניה והגדלת תכסית בנייה בקומת הקרקע כפי שפורסמה ובשטח המרתף ביחס לשטח המגרש נטו.
- ממצאי הבדיקה בגין שטח המגרש נטו לחישוב זכויות נמסרו לעורך ולמרות כל ההבהרות והפניות תנאים למתן היתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה |



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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3298 ט. |
| 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 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

תנאים להתחלת עבודות

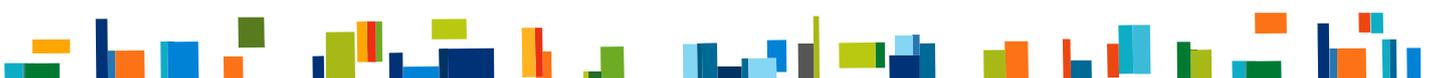
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: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

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) 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 לוינסקי 15, רענן 13

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7424/23 | גוש/חלקה | 24-0846 | בקשה מספר |
| פלורנטין | שכונה | 18/06/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 0035-015 | תיק בניין |
| 188.00 | שטח | 21-02059 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ
לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

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 ובניה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

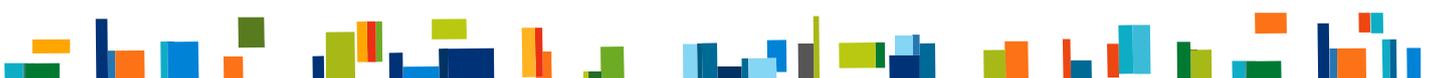
הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

החלטה: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

א. לאשר את הבקשה להריסת 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 ובניה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;



ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

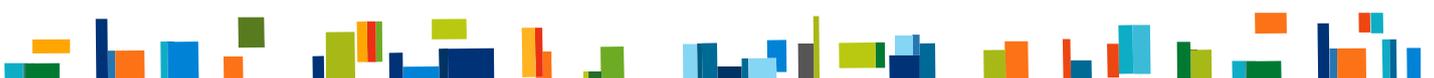
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום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

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין. |
| 3 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 4 | 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. |
| 5 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |



תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 4 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *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 | 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. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 8 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש. |
| 10 | 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.

