

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 05/11/2025 תאריך: 2-25-0019 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	אשכול לוי 29	-2106 029	-25 0094	1
7	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יניב יובל	המצביאים 36	-0883 036	-25 0452	2
10	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ירון כספי	ברודי חיים 10	-0991 010	-25 1075	3
12	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לירון אוחיון	דולצ'ין אריה 2	-2243 002	-25 0670	4
14	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועה תמיר	הגולן 7	-0914 א007	-25 0124	5
16	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הופיין 4 החזקות בע"מ	לבנון חיים 67	-0941 067	-24 1332	6
19	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	איינשטיין 770 בע"מ	איינשטיין 11	-0930 011	-25 0523	7
21	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שמואל שומוביץ	מנחם לילי 10	-2005 010	-25 0532	8
24	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שמואל שומוביץ	מנחם לילי 14		-25 0533	9
27	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שמואל שומוביץ	מנחם לילי 18		-25 0534	10
30	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שמואל שומוביץ	מנחם לילי 22	-2005 024	-25 0573	11
32	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נדב כסיף	יהודה הנשיא 31	-2076 031	-24 1475	12
35	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	גליקסברג 5	-2199 005	-24 1627	13
38	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	דני נאוה	אשכול לוי 63א	-2106 063	-25 1385	14
39	תוספות בניה תוספת בניה	הום דיזינגוף 134	דיזנגוף 134	-0187	-24	15

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38	בע"מ		134	1379	
43	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הלפיד החדש בע"מ	שדרות נורדאו 88	-0197	-24	16
				088	1436	
46	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אריאל לור	אבן גבירול 88	-0496	-24	17
				088	1599	
48	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	דובנוב 19	-0661	-25	18
				019	0096	
50	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ק. נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	שדרות רוטשילד 67	-0008	-24	19
				067	1381	
54	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אשטרום מגורים יזמות בע"מ	פנקס דוד צבי 32	-0478	-22	20
				032	1133	
57	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עומה נדל"ן בן יהודה 207 שותפות מוגבלת	בן יהודה 207	-0025	-24	21
				207	0956	
61	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	מיזם ביל"ו 1-3 ת"א בע"מ	שינקין מנחם 71	-0018	-24	22
				071	1716	
64	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ארד לוקסנבורג השקעות בע"מ	העבודה 14	-0021	-24	23
				014	1620	
66	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אייל שריג	הגלבוע 12	-0066	-25	24
				012	0036	
68	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב לסקוב 5	לסקוב חיים 5	-0787	-24	25
				005	0757	
69	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	חיות פרץ 6	-0076	-24	26
				006	0958	
71	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	חיות פרץ 6א	-0076	-24	27
				א006	0933	
75	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	מלצ'ט 55	-0361	-24	28
				055	0670	
77	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	זאטוס ס.א	דיזנגוף 181	-0187	-24	29
				181	1534	
80	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ	טהון יהושע 2	-0241	-24	30
				002	1319	
83	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבנייה בע"מ	ז'בוטינסקי 82	-0194	-24	31
				082	1650	
86	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבנייה בע"מ	ז'בוטינסקי 84	-0194	-24	32
				084	1645	
89	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	המשנה 6	-0598	-24	33
				006	1597	

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
92	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	ישעיהו 9	-0209 004	-25 0209	34
96	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	35
97	שינויים חידוש היתר	רון לינברג	דגניה 14	-0139 014	-25 1407	36
100	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אלגבי חגית	אני מאמין 10	-0538 010	-25 0900	37
101	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרוס נדל"ן בע"מ	1 470	-0758 069	-24 0683	38
108	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרוס נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 71	-0758 071	-24 0572	39
114	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרוס נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 73	-0758 073	-24 0571	40
120	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עדי עוז	ניר עם 17	-0761 017	-24 1655	41
122	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיון אביעוז	אשרמן יוסף 11	-1063 012	-25 0641	42
124	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	הבית בשתולים 26 בע"מ	שתולים 26		-24 1072	43
127	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יורובילדינג מבנים בע"מ	חכמי אתונה 67	-3551 061	-24 1574	44
130	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תרשיש מפעל כללי לציפוי מתכת (1985) בע"מ	למרטין 37	-3073 037	-23 1830	45
132	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חאלד אבו רמדאן	אוהב ישראל 11	-3235 011	-24 0362	46
135	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יוסף צביאלי	נוה שאנן 2	-0038 002	-22 0405	47
137	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ירון אסטרוג	יסוד המעלה 46	-0039 046	-22 0951	48
141	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יואב גולן	מרחביה 15	-0179 015	-24 1306	49

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0019-25-2 תאריך: 05/11/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק

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	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי דיבי דישטניק	חברת מועצה חבר מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	

09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 29, 2436 48

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

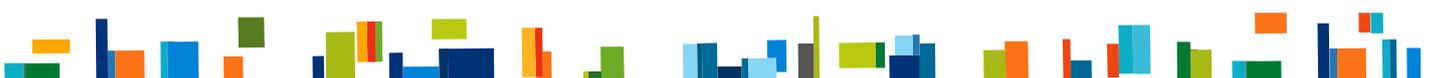
הקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת קומת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.

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

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

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

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



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 30/7/25, ובנוסף להקלות שאושרו בה, ולאשר הקלה נוספת:
-הסדרת בריכת שחייה במרפסת הגג של קומה 8 במגדל S1 בשטח של כ-17 מ"ר

החלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 30015 ותעא/תמ"ל 30015(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה זב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד. הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית. הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

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

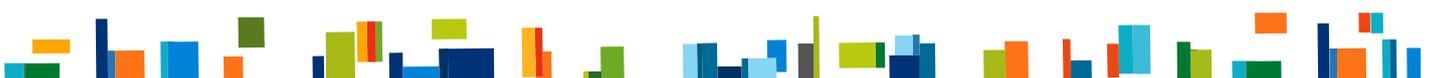
ב-קומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (בניהן חניות רכב למבני"צ).
בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

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

כולל ההקלות הבאות:

- * בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 30015.
- * בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
8	אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.
9	אישור משרד הבריאות
10	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. 2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	1) הסכם הקמה חתום. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
12	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

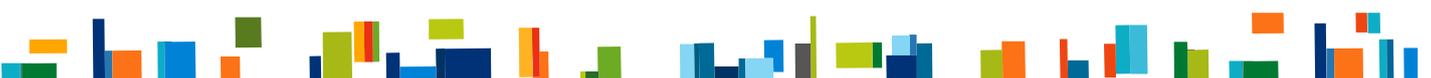
#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 ₪.



#	תנאי
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

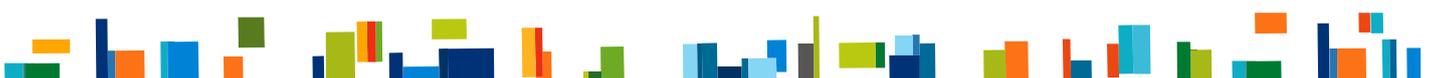
תנאים להתחלת עבודות

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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורים רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2	אישור פיקוד העורף
3	רשות הכבאות
4	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
6	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
7	אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל 3001(101).
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
16	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
17	אישור משרד הבריאות
18	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרוייקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה



#	תנאי
	בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7 רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 36

6336/120	גוש/חלקה	25-0452	בקשה מספר
צהלה	שכונה	27/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0883-036	תיק בניין
790.00	שטח	24-01409	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איה יובל

המצביאים 36, תל אביב - יפו 6993500 יובל
המצביאים 36, תל אביב - יפו 6993500

עורך הבקשה

מיטל נחמיאס

קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, בקיר משותף חלקי עם יח"ד קיימת במחצית המזרחית של המגרש, עבור יח"ד אחת (קוטג').
במגרש: במרווח הקדמי לרחוב המצביאים הקמת מוסך חנייה בשטח 18 מ"ר עבור מקום חנייה אחד, הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, פיתוח שטח כולל משטח דק עץ מעליו פרגולה מאלומיניום מקורה ע"י סנטף שקוף בשטח 37 מ"ר, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 27 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 5 מ"ר במרווח הצדדי דרומי, הריסת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי הדרומי וגדר הפרדה במרווח הצדדי ובניית גדרות חדשות במקומן.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-02 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם ניצול חלל הגג רעפים, בקיר משותף חלקי עם יח"ד קיימת במחצית המזרחית של המגרש, עבור יח"ד אחת (קוטג').
במגרש: במרווח הקדמי לרחוב המצביאים הקמת מוסך חנייה עבור מקום חנייה אחד, הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, פיתוח שטח כולל משטח דק עץ מעליו פרגולה מאלומיניום מקורה סנטף שקוף, הקמת בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי דרומי, הריסת הגדרות הקיימות בגבול המגרש הקדמי, בגבול מגרש הצדדי דרומי וגדר הפרדה ובניית גדרות חדשות במקומן כולל הקלות הבאות:



- תוספת עד 6% יחסית משטח המגרש (23.70 מ"ר) מעל 32.5% המותרים כולל המרת מבנה עזר לשטח עיקרי;

- בבניית גדר בגבול מגרש בצדדי בגובה 1.93 מ' כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים;
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי בתוכו;
- חצר מונמכת במרווח צדי מערבי בשטח 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:
2. לאשר פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד החסר ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת הוראות התב"עות שחלות על המקום לעניין שטחים המותרים ואינה כוללת סטייה ניכרת, בריכת שחייה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגדר הפרדה ואין פגיעה למתנגדים, הבקשה אושרה ע"י מכון הרישוי לעניין מיקום חנייה במגרש וכריתת עצים, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מחלקת מים וביוב של חברת "מי אביבים".

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניית ריצה כל שהיא לדריכה בחללים העוברים מווה הפרה מהותית של היתר ולביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,200 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברזי חיים 10

6769/87	גוש/חלקה	25-1075	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	10/06/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0991-010	תיק בניין
8,774.00	שטח	24-01753	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון כספי
ברזי חיים 10, תל אביב - יפו 6905622

עורך הבקשה

אפרת סגל
יורדי ים 1, הרצליה 4676401

מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים מעליה עם ניצול חללו כולל מרפסת לא מקורה בחזית האחורית, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד.

הבנייה מוצעת מעל יח"ד בקומת הקרקע שטרם הורחבה וכוללת בניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע ב-2 החזיתות הצפונית והדרומית.

החלטה: החלטה מספר: 3

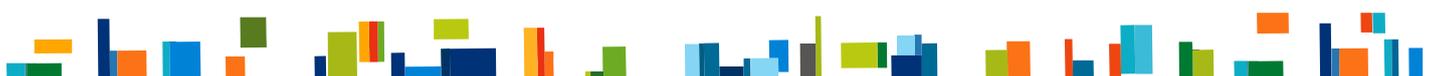
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו, מעל דירה קיים שטרם הורחבה והמשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-2 חזיתות, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

- בנייה שלא ברצף להרחבת דירה בקומה א' ובניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;

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

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



תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דולצ'ין אריה 2, פרידמן שרגא 7

6630/813	גוש/חלקה	25-0670	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	30/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2243-002	תיק בניין
2,661.00	שטח	24-01026	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לירון אוחיין
פרידמן שרגא 7, תל אביב - יפו 6963304

עורך הבקשה

בועז שניר
ניל"י 36, הרצליה 4670736

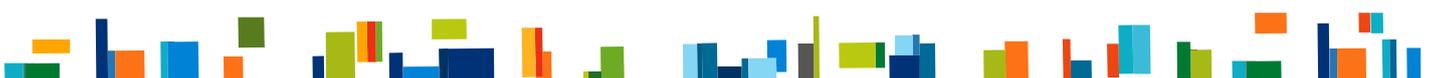
מהות הבקשה

הגדלת שטח של 31 מרפסות קיימות פתוחות שאושרו לסירוגין (מקורות בגובה 2 קומות) בין קורות היקפיות (מתוך 43 יח"ד הקיימות בבניין) ע"י בניית רצפה בהמשך רצפה קיימת, הריסת מעקה קיים ובניית מעקה חדש, בניין קיים מורכב מ-2 בניינים בקיר משותף כ"א עם גרעין חדר מדרגות נפרד, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתפים משותפים, הבניין המערבי (בניין 14) בן 8 קומות 22 יח"ד, בניין המזרחי (בניין מס' 13) בן 7 קומות 21 יח"ד סה"כ 43 יח"ד.
בבקשה לא משתתפות סה"כ 12 דירות, כמפורט:
בבניין המערבי 7 דירות: בקומה 1 דירות מס' 2 ומס' 3, בקומה 2 דירה מס' 5, בקומה 6 דירה מס' 17 ובקומה 7 דירה מס' 20 ובקומה 8 דירות מס' 21 ומס' 22.
בבניין המזרחי 5 דירות: בקומה 2 דירות מס' 26 ומס' 28, בקומה 5 דירה מס' 37, בקומה 8 (שהינה קומה חלקית עם מרפסות גג) דירות מס' 41 ומס' 42.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

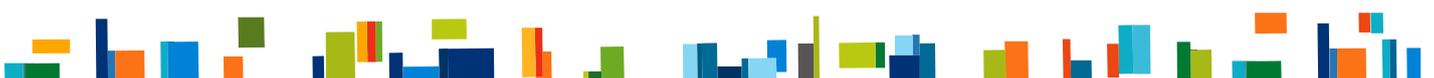
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

1. לא ניתן לאשר הקלה כמותית 2.5% עבור קומה נוספת, שכן כל קומות הבניין קיימות לפי היתרים קודמים ואין שום קומה נוספת כלפי מספר הקומות המאושר.
2. לא ניתן לאשר הקלה של 6% כמבוקש בבניין שבו קיימות ברוב הדירות חריגות בנייה. לא ניתן לאשר ההקלה של 6% ולהתעלם בחריגות הבניה בתוך הדירות הנדונות;
3. לא לאשר את הבקשה שכן:
- לפי כל ההיתרים בבניין אושרו 43 יח"ד לעומת 42 יח"ד רשומות בנסח טאבו, ומפרט ההגשה מתייחס ל-43 יח"ד;



- מתוך 31 הדירות בהן מבוקשת הגדלת שטח המרפסות ב-18 דירות קיימות חריגות בנייה ע"י הפיכת מסתורי הכביסה לשטח האינתגרלי של הדירות (שטח עיקרי) ובנוסף ב-9 דירות מתוך 12 הדירות שלא משתתפות, גם קיימות חריגות בנייה ע"י בנייה בתוך מסתורי כביסה ובנוסף בדירות מס' 2 ו-3 קיימות מרפסות בחזית המערבית בשטח של 16.31 מ"ר כ"א שלא הוצגו בבקשה. כל חריגות הבנייה רשומים בנסח טאבו ובתשריט בית המשותף לפי תקנה 29;
- שטח סה"כ של 31 המרפסות המוצע להגדלה ב-73.23 מ"ר מעבר למותר בתוספת שטח ממ"דים. הנ"ל מבוקשת כהקלה של 6% יחסית שלא ניתן לאשרה שכן ברוב הדירות קיימות חריגות בניה בחלקן בתוך מסתורי כביסה ובחלקן ע"י בניית מרפסת ללא היתר והחריגות הנ"ל רשומות בנסח טאבו לפי תקנה 29 ומהווה סטייה ניכרת;
- החישוב שטחים שהוצג לא מתייחס לחלקים המוצמדים לכל דירה ברכוש המשותף;
- במפרט לא סומנו קווי הבניין המותרים ולא הוגשה מפה טופוגרפית;
- חתך המרפסות לא ברור, לא הוצג חומר הבניה או פרטים של חבור בין קיים למוצע;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדסת רישוי נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 7, הגולן 7א

6638/519	גוש/חלקה	25-0124	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	א0914-007	תיק בניין
674.00	שטח	22-03170	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועה תמיר
גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703 יובל תמיר
גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703

עורך הבקשה

הילה פופר
סוקולוב 8, בת ים 59322

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן קומה אחת במחצית דרום-מערבית של החלקה, והקמת בניין חדש ל מגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: הקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה, בשטח של 45 מ"ר, עם חדר מכונות תת קרקעי, 2 מקומות חנייה, האחת מהן מקורה, במרווח צידי דרום מערבי, פרגולות קלות מעץ בחזית קדמית לרחוב הגולן ובחזית אחורית. כריתה ושימור עצים הנמצאים בקרבת המגרש. הריסת גדרות הפולשות לשצ"פ, הסדרת גדרות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

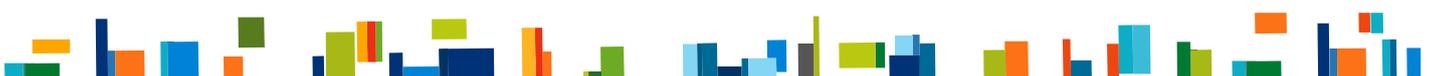
לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן קומה אחת במחצית דרום-מערבית של החלקה, והקמת בניין חדש ל מגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת, קוטג' בקיר משותף, על המגרש בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, מעבר ל-40% המותרים כולל המרת מבנה עזר, המהווה 20.22 מ"ר לצורך שיפור תכנון.

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, על ידי בנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
- הגבהת גדר הפרדה עד ל-1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- הוספת כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת למרתף המשמש כחדר משחקים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

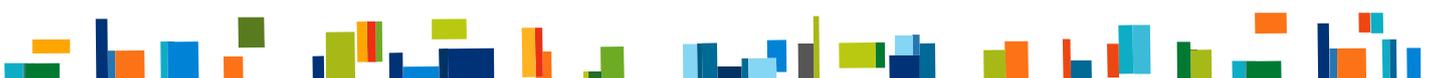
#	תנאי
1	הריסת גדרות רשת הפולשות אל שצ"פ, לפני תחילת עבודות הבניה
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27, על אי פיצול הדירה הכוללת 4 מפלסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,807.00 ₪.
4	אישור 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.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 67, הופיין 4

6649/240	גוש/חלקה	24-1332	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0941-067	תיק בניין
1,243.00	שטח	22-03310	בקשת מידע

מבקש הבקשה

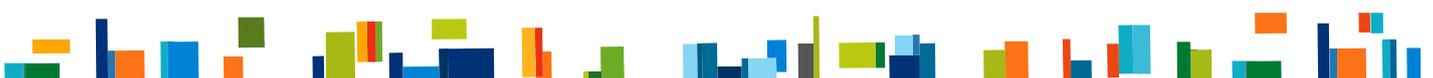
הופיין 4 החזקות בע"מ
דרך הים 5, גני תקווה 5591229

עורך הבקשה

יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

מהות הבקשה

- הריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור מסחר ו-32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים.
במבנה, חדר מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים לכל גובה המבנה.
- במרתף (חלקי) 3:- פיר מעלית רכב, 3 חדרי תפעול מעלית חנייה, 14 מקומות חנייה, 7 חדרי אחסון, חדר תחזוקה, חדר חשמל, חדר מכונות לבריכה, חדר מפריד שומן, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, ממ"מ, 2 משרדים עם מטבחון, חדר כביסה, חדר מדרגות עד קומת כניסה תחתונה ו-11 מחסנים לדיירי דיור מוגן.
- במרתף 1:- רחבת תפעול לרכב הכוללת פריקה וטעינה וכניסה למעלית רכב, 4 מקומות חנייה לאופנועים, חדר אופניים, אזור ספא הכולל בריכת שחייה, חדר כושר, מחסן, אולם רב תכליתי, חדר התעמלות בגובה כפול, חדר מציל, מלתחות ושירותים. חדר שנאי וגרם מדרגות עד מפלס כניסה תחתונה.
- בקומת כניסה תחתונה: מיסעה לרחבת תפעול, מדרגות למפלס כניסה עליון, לובי דיירים וקפיטריה דיירים - בגובה כפול, מטבח תחתון, ממ"מ דו תכליתי (חדר רפואה), 2 חדרי יצירה, 2 חדרי אשפה וחלל מסחרי (דואר) עם ממ"מ.
- קומת כניסה עליונה: מעבר בין רחוב לבנון לרחוב הופיין, מסעדה עם מטבח, 3 חללים מסחריים נוספים, ממ"מ רב תכליתי,
- בקומה א': ממ"מ רב תכליתי, מרפסת קומתית, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת (סה"כ 4 יחידות).
- בקומה ב': ממ"מ רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ו-2 יחידות 3 חדרים. (סה"כ 4 יחידות).
- בקומות ג'- ח': ממ"מ רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת בכל קומה. (סה"כ 24 יחידות).
- על הגג: מערכות טכניות (מיזוג אוויר, גנרטור) ושטח לשימוש דיירי הבניין.
- על המגרש: גינות, ריצוף, מדרגות פיתוח, פתח הכנסת ציוד לחדר שנאים וגדרות (צפון ודרום)



החלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר), והקמת מבנה בן 9 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי 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	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

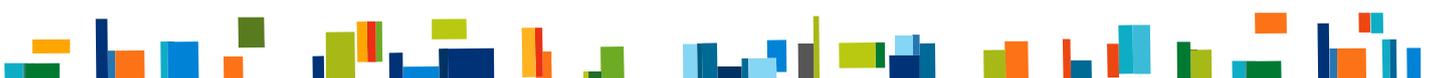
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.



#	תנאי
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 11

6884/47	גוש/חלקה	25-0523	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0930-011	תיק בניין
3,528.00	שטח	23-01886	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איינשטיין 770 בע"מ
דרך איתן 1, קרית אונו 5551457

עורך הבקשה

אורי הלוי
ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

מהות הבקשה

הקמת 2 בניינים חדשים למגורים עם חזית מסחרית פעילה (לרחוב אינשטיין), במגרש 137 במרחב תכנון ב', מכוח תכנית 4695 ותעא/4695(1), בני 15 קומות למגורים (הקומה העליונה בחלקה טכנית), מעל קומת קרקע למסחר ו-4 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים (סה"כ 16 קומות מעל לקרקע), עבור 80 יח"ד בכל בניין, סה"כ 160 יח"ד ב-2 הבניינים.

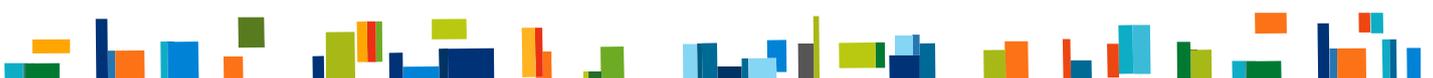
- בתת הקרקע: מסחר וחללים לרווחת הדיירים במפלס העליון, חנייה ומערכות טכניות בשאר מפלסי המרתף.
- במרפסות הגג של קומה 15: 4 בריכות שחיה פרטיות.
- על המגרש במפלס רחוב אינשטיין: חזית מסחרית פעילה, רמפת יציאה מהמרתף, המשותפת למגרש השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 17-15, וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- על המגרש במפלס רחוב נאמן יובל: סלילת דרך הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי, המקשרת בין רחוב רובינשטיין ארתור לבניין הקיים ממערב בכתובת אינשטיין 9 (נאמן יובל 3), לובי כניסה למגורים, חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע הכוללות גדרות הפרדה פנימיות, מערכות טכניות במרווח האחורי, פיתוח שטח.
- דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:
19 (שפ"פ), 21,34 (בנייני מגורים קיימים) בגוש 6684, וחלקה 3 (רחוב אינשטיין) בגוש 6685.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.





09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנחם לילי 10, מנחם לילי 12

6616/6	גוש/חלקה	25-0532	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2005-010	תיק בניין
503.00	שטח	22-01082	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל שומוביץ
סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219

עורך הבקשה

רות פקר
כפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

הריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש (כולל סככות פח הפולשות לרחוב מנחם לילי) והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 14-22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

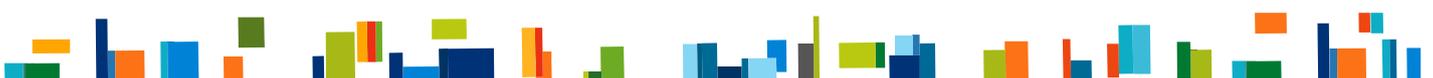
על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר לכי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 14-22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מערבי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הסדרת מדרגות מילוט ופתח אוורור למרתף במרווח הצדדי-מערבי והאחורי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, נטיעות.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 14-24. -בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה השכנה מצפון (מנחם לילי 14-16) ודרך המחצית הנידונה.

על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מערבי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הסדרת מדרגות מילוט ופתח אוורור למרתף במרווח הצדדי-מערבי והאחורי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירה ונטיעות.



כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.4 מ' (8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם ליל 14-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריטת התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

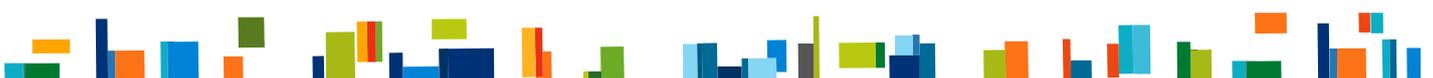
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה הפולשת לרחוב מנחם לילי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריטת התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריטת התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
2	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי התקן, והסדרת גישה אליהם.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

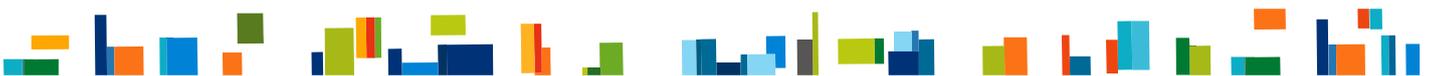




#	תנאי
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנחם לילי 14, מנחם לילי 16

6616/6	גוש/חלקה	25-0533	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג		תיק בניין
502.50	שטח	22-01082	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל שומוביץ
סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219

עורך הבקשה

רות פקר
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

הריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

על המגרש: הסדרת המשך רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי (תחילתה של הרמפה בתחום הבניין הצפוני על החלקה, המוגש במקביל, בכתובת מנחם לילי 10-12), המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר לכי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד בבניין הנידון, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת שחרור עשן מרתפים במרווח הצדדי-דרומי, פיתוח שטח, נטיעות.

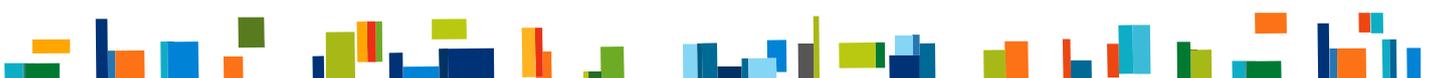
החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה הדרומית (מנחם לילי 10-12) ודרך המחצית הנידונה.

על המגרש: הסדרת המשך רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי (תחילתה של הרמפה בתחום הבניין הצפוני על החלקה, המוגש במקביל, בכתובת מנחם לילי 10-12), המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד בבניין הנידון, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל



אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת שחרור עשן מרתפים במרווח הצדדי דרומי, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם ליל 10-12 ומנחם לילי 18-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) עד לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת גישה אליהם.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-12 מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, ורישום בפועל של מקומות חניה הנדרשים לפי תקן עבור הבניין הנידון, לשימוש הדירות בבניין הנידון, בשטח המרתף הנמצא שלא בשטח הבניין הנידון. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסלולי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריטת התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנחם לילי 18

6616/5	גוש/חלקה	25-0534	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג		תיק בניין
502.00	שטח	22-01083	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל שומוביץ
סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219

עורך הבקשה

רות פקר
כפולן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

הריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש (כולל סככות פח החורגות לרחוב מנחם לילי) והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 10-16.

על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מזרחי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונת תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

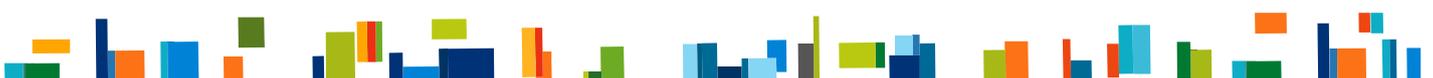
החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד בכתובת מנחם לילי 10-16.

על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מזרחי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונת תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.



כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.46 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.44 מ' (8.8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
2	הריסה בפועל של הבניה הקימת ה[ולשת לרחוב ולחלקות הגובלות בהתאם לתכנית ההריסה (מסומנת בצבע צהוב) בגיליון תכנית ההיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.





#	תנאי
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנחם לילי 22, מנחם לילי 24

6616/5	גוש/חלקה	25-0573	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2005-024	תיק בניין
503.00	שטח	22-01083	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואל שומוביץ
סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219

עורך הבקשה

רות פקר
כפולן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

הריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 16-10 ומנחם לילי 20-18, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.
-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 16-10.

על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד הנידונות, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

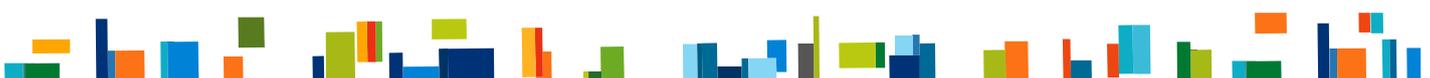
החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-02 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 16-10 ומנחם לילי 20-18, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 16-10.

-על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד הנידונות, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.



כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם ליל 10-20, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

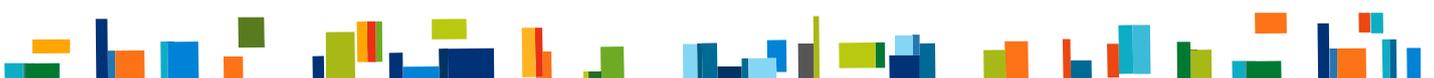
#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-20. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 10-20, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף.
2	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת הגישה אליהם.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 31, אושה 4

6630/521	גוש/חלקה	24-1475	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	14/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2076-031	תיק בניין
1,046.00	שטח	22-03341	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נדב כסיף

יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101 אהוד המאירי

יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101 דוד שי

יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

מהות הבקשה

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:

- בקומת העמודים: הגדלת לובי הכניסה לבניין, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת 26 מחסנים דירתיים.
- בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח של נטו כ-13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6 (בחלקן ע"ח שטח עיקרי מכוח תמ"א 38 ובהתאם לקו הממ"ד החדשים), הריסת סגירת מרפסות שאושרו מכוח נוהג ונסגרו ללא היתר, הבולטות כ-0.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, הסדרת מסתורים חדשים.
- בקומה 7-קומה חלקית: תוספת בניה (הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת) הכוללת ממ"ד חדש עבור 2 דירות הגג.
- על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשביל הולכי הרגל (בייעוד שצ"פ-צפונית לבניין) והקמת גדר קלה חדשה במקומה.

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:

- בקומת העמודים: הגדלת לובי הכניסה לבניין, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת 26 מחסנים דירתיים.
- בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח של נטו כ-13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת סגירת מרפסות שאושרו מכוח



- נוהג ונסגרו ללא היתר, הבולטות כ-0.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, הסדרת מסתורים חדשים.
- בקומה 7-קומה חלקית: תוספת בניה (הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת) הכוללת ממ"ד חדש עבור 2 דירות הגג.
 - על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשביל הולכי הרגל (בייעוד שצ"פ-צפונית לבניין) והקמת גדר קלה חדשה במקומה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.
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	הטענת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ
7	אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
8	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 המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאכלוס: יש לקבל את אישור אגף הנכסים ולהציג מפה לצורכי רישום מאושרת ורישום בטאבו כמגרש אחד

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע וקבלת אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום שיפוץ המבנה.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	קבלת אישור אגף נכסים להריסת הגדרות הפולשות לחלקות העירייה ולבניית גדרות בגבולות המגרש (הגובלים ברחוב אושה ובשצ"פ) בהתאם לתוכנית ההיתר.
4	בהתאם לחו"ד היועמ"ש לעניין, הריסת כל אותו חלק המרפסת הסגורה הבנוי מעבר לקו הבניין הקדמי-מזרחי, בזמן ביצוע עבודות הבניה, וצרוף השטח הנ"ל לשטח מרפסת פתוחה ומקורה, כמסומן בתכנית ההיתר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גליקסברג 5

6625/124	גוש/חלקה	24-1627	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2199-005	תיק בניין
1,000.00	שטח	22-03187	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת
דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות ומסתורי מערכות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

יש לציין שלבניין השכן מצפון בכתובת גליקסברג 7, אושרה בקשה להריסה ובניה (מכוח תמ"א 38), אשר נמצאת כעת בשלב בקרת תכן.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

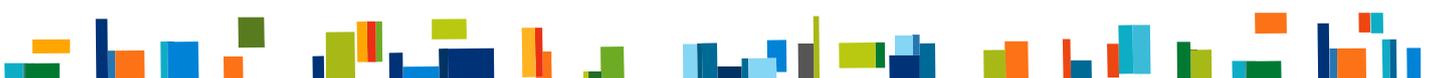
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות ומסתורי מערכות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 4.05 מ' (בחלקה, ובחלקה 3.1 מ') במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית קומת גג בגובה (נטו) 3.0 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית מוצע בבניין) המותרים לפי תכנית ג1.
- בניית מרפסות הבולטות כ-2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).



4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 8 מטרים (25% מהמרווח).

- לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 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 ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,919 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.



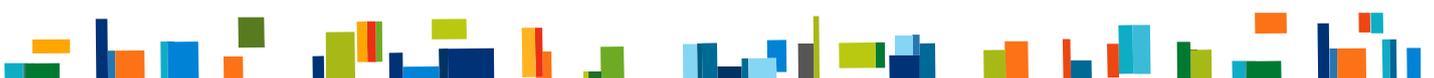
#	תנאי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 63א

6883/25	גוש/חלקה	25-1385	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	2106-063	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

דני נאזה
כהן אלי 11, תל אביב - יפו 6963006 אמיליה רייק
9, 4481400

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת מגורים הדרומית בקומת קרקע, עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לאחר בדיקה של המחלקה המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 134

7078/153	גוש/חלקה	24-1379	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-134	תיק בניין
242.00	שטח	23-01146	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הום דיזינגוף 134 בע"מ
ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801

עורך הבקשה

יוסף שור
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
- בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה - בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
- בקומות הקיימות א' - ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	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



#	תנאי
	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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 88, שדרות נורדאו 88א

6212/400	גוש/חלקה	24-1436	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0197-088	תיק בניין
880.00	שטח	23-00641	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הלפיד החדש בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

אורי רונן
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

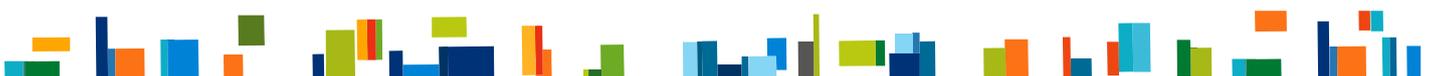
מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר בנייה מס 22-1442 מ-03/06/2024, בבניין שטרם התחילו עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד (25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף, הכוללים: קומות המרתף: ביטול מפלס חנייה תחתונה, שינוי קונטור מתקן החנייה, שינוי מפלסי החנייה, ותוספת חדר משאבות.
קרקע: שינוי יעוד העצים במגרש ובסביבתו שפרטיהם בטבלת העצים, עיבוי מחיצות, הזזת מיקום פיר מעלית רכב, שינויים במתקנים הטכניים הצמודים לגדר ושינויים בגדרות המגרש.
קומות טיפוסיות וגג: שינויים פנימיים.
קומה 4: הגדלת דירה 15' על חשבון דירה 13
גג עליון: התאמות במפלסי גג, שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי ליח"ד הקדמית מערבית בגג, ושינויים במיקום הבריכה.
חזיתות: בקומת הגג, שינויים בפתחים ושינוי חומר מעקה הגג עליון.

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס 22-1442 מ-03/06/2024, בבניין שטרם התחילו עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד, (25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף, הכוללים: קומות המרתף: ביטול מפלס חניה תחתונה, שינוי קונטור מתקן החנייה, שינוי מפלסי החנייה, ותוספת חדר משאבות.
קרקע: עיבוי מחיצות, הזזת מיקום פיר מעלית רכב, שינויים במתקנים הטכניים הצמודים לגדר. ושינויים בגדרות המגרש.



קומות טיפוסיות וגג: שינויים פנימיים.
קומה 4: הגדלת דירה 15 ב' על חשבון דירה 13
גג עליון: התאמות במפלסי גג, שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי ליח"ד הקדמית מערבית בגג, ושינויים במיקום הברכה.
חזיתות: בקומת הגג, שינויים בפתחים ושינוי חומר מעקה הגג עליון.

2. לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר 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	אישור רשות הכבאות
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.

תנאים בהיתר

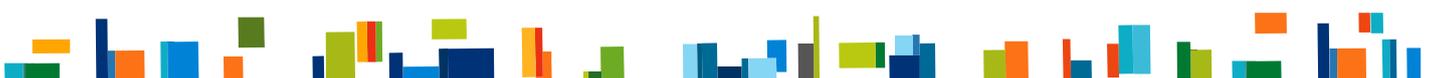
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.



#	תנאי
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,744.00 ₪.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו (היתר בניה מס 22-1442 מ-03/06/2024)
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 88

6217/88	גוש/חלקה	24-1599	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0496-088	תיק בניין
629.00	שטח	24-00342	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אריאל לור
אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404612

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
ריינס, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר, ממגורים למרפאת שיניים, בשטח כ 60 מ"ר, הממוקמת בעורף קומת קרקע מוגבהת עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף.

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

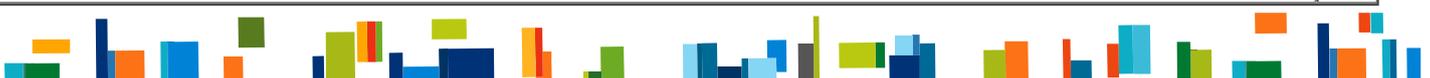
לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממגורים למרפאת שיניים, בשטח כ 60 מ"ר, הממוקמת בעורף קומת קרקע מוגבהת עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף, לתקופה של 10 שנים עד ל 27.2.2034.

לדחות את כל ההתנגדויות שכן, הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תב"ע 50, והשימוש מתקיים משנת 92 ואף ניתן לאפשר זאת לצמיתות, וכן בעניין הרעש, קיים קיר אקוסטי שיסומן על גבי הבקשה (ניתן כתנאי טכני להשלים) ובהיתר 1078-20 מ 18.1.2021 ניתן תנאי לחו"ד אקוסטית, המוכיח כי הרעשים העולים מהמרפאה הינם בתחום המותר. ובנושאים קניינים הועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות



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

תנאים לתעודת גמר

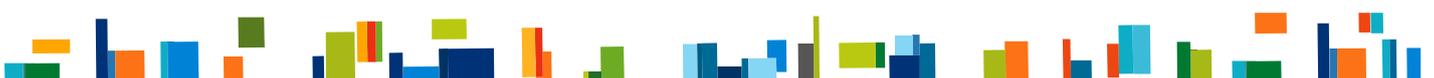
#	תנאי
1	רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דובנוב 19, דוליצקי 4

6111/213	גוש/חלקה	25-0096	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	14/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0661-019	תיק בניין
750.00	שטח	23-02200	בקשת מידע

מבקש הבקשה

העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 20-1069 מ 20.2.23, באתר בנייה בשלב שלד, לבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות הבניין ומרתף: שינויים פנימיים בשטחים המשותפים ובתוך שטחי הדירות, שינויים בגובה מפלסי המרתף, שינויים במעקה המרפסות **בחזית צפוני** ושינויים בפתחי החזיתות.
בחצר: הוספת פילר חשמל בחצר הקדמית ושינויים בגדרות קדמיות.
קומה 1: פיצול יח"ד עורפית ושינוי ממ"ד לממ"ק עבור 2 היח"ד מתוך 3 יח"ד בקומה. ביח"ד שבחזית צפונית מתלה כביסה במרפסת קדמית ושינוי עיצוב המעקה בכל החזית.
קומה 5: **הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.**
גג עליון: הצמדת חלק מהגג העליון לדירה בקומת הגג ושינויים במיקום מערכות טכניות.

לאחר השינוי יהיו 14 יח"ד בבניין.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-1069 מ 20.2.23, באתר בנייה בשלב שלד, לבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכוללים:
 1. בכל קומות הבניין ומרתף: שינויים פנימיים בשטחים המשותפים ובתוך שטחי הדירות, שינויים בגובה מפלסי המרתף, שינויים במעקה המרפסות **בחזית צפונית** ושינויים בפתחי החזיתות.
 2. **בחצר: הוספת פילר חשמל בחצר הקדמית ושינויים בגדרות קדמיות.**
 3. קומה 1: פיצול יח"ד עורפית ושינוי ממ"ד לממ"ק עבור 2 היח"ד מתוך 3 יח"ד בקומה. ביח"ד שבחזית צפונית מתלה כביסה במרפסת קדמית ושינוי עיצוב המעקה בכל החזית.



4. קומה 5: הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.
 5. גג עליון: הצמדת חלק מהגג העליון לדירה בקומת הגג ושינויים במיקום מערכות טכניות.
 6. לאחר השינוי יהיו 14 יח"ד בבניין.
2. השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הריסה בפועל של כל החורג

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 1069-20 מ 20.2.23)
3	השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוטשילד 67, נחמני 31

7455/15	גוש/חלקה	24-1381	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0008-067	תיק בניין
556.00	שטח	22-03389	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת ק. נחמיאס יזום והשקעות בע"מ
דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

תוספות בניה ושינויים בבניין מגורים פינתי לשימור בן 3 קומות ו- 6 יח"ד אשר לאחר חיזוקו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יח"ד הכולל:
בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. מבואה מעלית וחדר מדרגות.
במרתף 2:- מאגר מים, חדרי משאבות, 2 חניות אופנוע, 6 חניות רכב ו- 6 חניות אופניים. מחסן דירתי.
במרתף 1:- 3 חניות רכב, חניית נכים, חניית אופנוע 3 מחסנים דירתיים ואזור מחסה .
בקומת קרקע : חלוקה ל- 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה
בקומה 1,2 : 3 דירות , 2 מהן עם ממ"ד בכולן מרפסות גזוזטרה .
בקומה 3 : השלמת הקומה לקומה מלאה 2 דירות עם מרפסות גג מקורות בתקרה מלאה, מרפסות וממ"ד
בקומה 4 (חדשה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות מקורות וכן יחידת הורים עם מקלחת שירותים ויציאה למרפסת השייכת לדירה בקומה 5.
בקומה 5 (בנסיגה): דירת פנטהאוז עם ממ"ד ומרפסות גג רחבות, בהן ג'קוזי, וכן גישה במדרגות פנימיות לחדר עם מקלחת שירותים ומרפסת במפלס קומה 4.
בקומת הגג העליון: 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים, גנרטור ופיר מעלית.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין מגורים פינתי לשימור בן 3 קומות ו- 6 יח"ד אשר לאחר חיזוקו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יח"ד הכולל:
בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. מבואה מעלית וחדר מדרגות.
במרתף 2:- מאגר מים, חדרי משאבות, 2 חניות אופנוע, 6 חניות רכב ו- 6 חניות אופניים. מחסן דירתי.
במרתף 1:- 3 חניות רכב, חניית נכים, חניית אופנוע 3 מחסנים דירתיים ואזור מחסה .
בקומת קרקע : חלוקה ל- 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה



- בקומה 1,2 : 3 דירות , 2 מהן עם ממ"ד בכולן מרפסות גזזטראה .
- בקומה 3 : השלמת הקומה לקומה מלאה 2 דירות עם מרפסות גג מקורות בתקרה מלאה, מרפסות וממ"ד בקומה 4 (חדשה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות מקורות וכן יחידת הורים עם מקלחת שירותים ויציאה למרפסת השייכת לדירה בקומה 5.
- בקומה 5 (בנסיגה): דירת פנטהאוז עם ממ"ד ומרפסות גג רחבות, בהן ג'קוזי, וכן גישה במדרגות פנימיות לחדר עם מקלחת שירותים ומרפסת במפלס קומה 4.
- בקומת הגג העליון: 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים, גנרטור ופיר מעלית.
2. לאשר את ההקלות :
1. ניווד זכויות בין הקומות ובקומת הגג, עד לתכסית של 50% משטח הגג
 2. איחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת
 3. תוספת מרחבים מוגנים בחריגה של 1.23 מ' מקו הבניין הצדי, וללא חריגה מהמרחק המותר של עד 2. מ' מקו המגרש.
 4. מיקום תחנת מעלית בקומת הגג החלקית.
 5. הקלה בגובה קומת הגג החלקית מ-2.5 מ' המותר לפי תכנית ל-3.05 וללא חריגה מ-4.5 הכולל המותר ממפלס קומת הגג ועד למעקה העליון
 6. ניווד זכויות בין קומות המרתף
 7. בניית גזזטרות בחריגה מקווי בניין צדדים
 8. הקמת מרתף חניה בעומק כולל של 8.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בחריגה מהעומק המותר לפי תכנית ע'
 9. בניית קומת מרתף בחריגה מקונטור קווי בניין המותר לפי תכנית ע'
 10. תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים מתוקף תמ"א 38 ובהמשך לקונטור המבנה הקיים לצורך השבחה בלבד
 11. הרחבת דירות קיימות לפי תמ"א 38 לצורך השבחה בלבד
 12. הקלה בקו בניין צד צפוני ובניה במרחק 3.24 מ' מקו המגרש במקום 3.6 מ' המותרים לפי תכנית, המהווים חריגה של 10%.
3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות תכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גובה מעקות ח. מדרגות ומרפסות, גובה ומידות של מערכת פתחים, לובי כניסה וחדר מדרגות, כל זה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים המפורטים בחו"ד של מח' השימור .

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	חובה על היזם להגיש לוועדה ובהמשך להיתר הבניה תכנית נספח תנועה, על רקע קומת קרקע, תיקנית ומתואמת למגבלות תנאיי שטח ולמצב תנועתי קיים ו/או מתוכנן בקטע הדרך הסמוך לפרויקט הבניה המוצע



#	תנאי
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,193.60 ₪.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

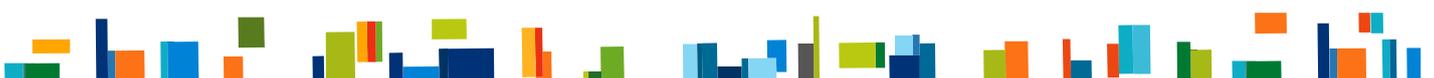


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א'3729.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתיק המידע ועד סיומן בגמר עבודות הבנייה.
3	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.
4	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 32, ליפסקי לואי 26

6213/982	גוש/חלקה	22-1133	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	14/07/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0478-032	תיק בניין
2,398.00	שטח	21-00713	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשטרום מגורים יזמות בע"מ
הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

יואש ינקוביץ
חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

פרויקט תמ"א 2/38. הריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכוללות 3 קומות עם 30 יח"ד וקומת קרקע מסחרית בנויה חלקית עם שטחי מרתף ע1 לשימוש המסחר. בניית מבנה חדש בן 9 קומות (כ-78 יח"ד) - 7 קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים חלקית בגג, קומת קרקע מסחרית עם שטחי מרתף ע1 לשימוש המסחר, ועד 3 מרתפי חניה. הבקשה הנוכחית הינה בקשה חוזרת לתיק מידע שתוקפו פג. בתיק מידע הקודם צויין כי קו הבניין הקדמי לרח' פנקס הינו 6 מ', נדרש לתקן ל-3 מ' עפ תוכנית 585 החלה על המגרש. מצ"ב קובץ עם סיכום שיחה שקיימנו בנדון עם מח' מידע תכנוני - כולל מסחר בקומת הקרקע היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 10642 מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 78 סך הקומות כולל מרתף: 12

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

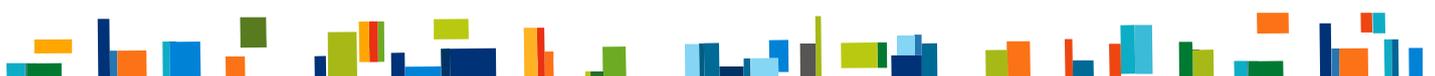
לתקן סעיף מספר 2 בהחלטה מספר 13 בוועדה המקומית מספר 0018-22-2 מתאריך 19.10.2022 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה (במקום 2.8).

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

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-22-2 מתאריך 19/10/2022

ההחלטה : החלטה מספר 13



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0018 מתאריך 19/10/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין פינתי קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין פינתי חדש למגורים ומסחר עם 4 גרעיני מדרגות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים (סה"כ 9 קומות) ומעל 3 קומות מרתף עבור 77 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- 92 מקומות חניה, 5 חניות לרכב נכה, 20 חניות אופנועים, 80 חניות לאופניים (חלק)
 - בקרקע, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים וחדר טראפּו.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-): שטח נלווה למסחר שבקומת הקרקע עבור בנק הפועלים.
 - בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב פנקס והמשכה בפינת הרחובות הכוללת 2 יחידות מסחר.
 - בחצר - זיקת הנאה לאורך רחוב פנקס ובפינת הרחובות אל מול השטח המסחרי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.
 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר**
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- תנאים בהיתר**
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
 3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
 5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16901 ט.
 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**
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.



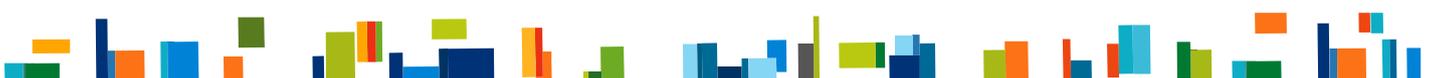
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל. 03-7240662 :
5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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
4. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם להוראות תכנית רובע 4.
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
7. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 207

6961/39	גוש/חלקה	24-0956	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-207	תיק בניין
288.00	שטח	23-00739	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עומה נדל"ן בן יהודה 207 שותפות מוגבלת
רחל 4, תל אביב - יפו 6458404

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים דו מפלסי עם חזית מסחרית מערבית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 3 קומות מעל למרתף עבור 5 יח"ד ו- 2 חנויות סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם השכן מצפון בכתובת בן יהודה 209, הכוללים:

- קומת מרתף (-1) חדשה: הריסת מרתף חפורה חלקית והקמת מרתף עבור מאגר מים, חדר משאבות, ארונות לתפקוד הבניין ושטח נלווה עבור יח"ד שבקומת הקרקע המכיל חדר משחקים וממ"ד, עם גישה באמצעות מדרגות בפנים הדירות;
- בקומת קרקע קיימת: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הקמת מעלית וסידור מחדש של חדר המדרגות, הקמת ממ"מ עבור 2 החנויות (קיימות) בקומה, עבור יח"ד אחת (קיימת) תוספת ממ"ד ויציאה לחצר פרטית;
- בקומות הטיפוסיות הקיימות 1-2: 2 יח"ד (קיימות) (סה"כ 4 יח"ד) בקומה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;





- **בקומות הטיפוסיות הקיימות 3:** הריסת הקומה ובנייתה מחדש עבור 2 יח"ד בקומה (יח"ד קיימת ויח"ד חדשה), הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
 - **קומה חדשה על הגג הקיים (קומה 4):** הריסת חדר יציאה לגג והקמת קומה טיפוסיות חדשה, עבור 2 יח"ד (חדשות), הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
 - **בקומות החדשות (קומה 5-6):** 2 יח"ד חדשות בקומה (סה"כ 4 יח"ד) כ"א מכילה: ממ"ד, מרפסת קדמית סגורה ע"י ויטרינה, ומרפסת צד סגורה ע"י ויטרינה, תוספת מרפסת פתוחה בחזית קדמית;
 - **בקומה חדשה, קומת גג החלקית (קומה 7):** יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מרפסת גג פתוחה בחזית הבניין המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום, מרפסת גזוזטרה בעורף, עם מדרגות פנימיות לחיבור גג פרטי;
 - **על הגג העליון:** מערכות סולאריות ומיזוג אויר בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה פרטית עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית;
 - **בכל הקומות:** פיר מנדוף עבור היחידות המסחריות בקרקע, תוספת מעלית, סידור מחדש לחדר המדרגות וארונות לתפקוד הבניין;
- בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, חניית אופניים, הקמת גדרות בגבולות המגרש, נישא למים, פילר חשמל, נישא לגז ונישא לאשפה בגבול מגרש צדדי דרומי, חצר פרטית במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות;
- סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל למרתף וקומת קרקע מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות);

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 05/11/2025 מתאריך 2-25-0019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, לבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל למרתף וקומת קרקע מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות);
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן



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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,094.77 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 15.4.24 של גדעון הרטמן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לנושא שטחים משותפים לרבות חניית



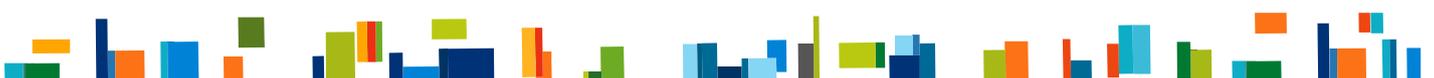
#	תנאי
	נכים משותפת
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שינקין מנחם 71, ביל"ו 1

7441/11	גוש/חלקה	24-1716	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0018-071	תיק בניין
1,073.19	שטח	23-00757	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיזם ביל"ו 1-3 ת"א בע"מ
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-1432 מתאריך 03/01/24, לשימור ותוספות לבניין לשימור מלב העיר, עבור 31 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף: שינויים בקונטור הקומות, העמקת הקומה ל 14.26 - מ'ושינויים פנימיים בקומת מרתף 4-: תוספת חדר טכני לחנייה
בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות בקומה ג': תוספת ג'קוזי במרפסת הגג
בקומת הגג: תוספת מדרגות פנימיות לטובת שטח מוצמד לדירה 31
גג עליון: שינויים בחלוקת השטחים והצמדת חלק מהגג לדירה 31, כולל תוספת ג'קוזי, שינויים במיקומי המערכות והגבהת הקומה.
לאור השינויים המבוקשים אין שינוי בסך השטחים או במספר יחידות הדיור.

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1432 מתאריך 03/01/24, לשימור ותוספות לבניין לשימור מלב העיר, עבור 31 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף: שינויים בקונטור הקומות, העמקת הקומה ל 14.26 - מ'ושינויים פנימיים בקומת מרתף 4-: תוספת חדר טכני לחנייה
בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות בקומה ג': תוספת ג'קוזי במרפסת הגג
בקומת הגג: תוספת מדרגות פנימיות לטובת שטח מוצמד לדירה 31



גג עליון: שינויים בחלוקת השטחים והצמדת חלק מהגג לדירה 31, כולל תוספת ג'קוזי, שינויים במיקומי המערכות והגבהת הקומה.
לאור השינויים המבוקשים אין שינוי בסך השטחים או במספר יחידות הדיור.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה גג מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
2. העמקת מרתף חניה מגובה 8.1 מ' שאושרו בהיתר לגובה 14.26 מ'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

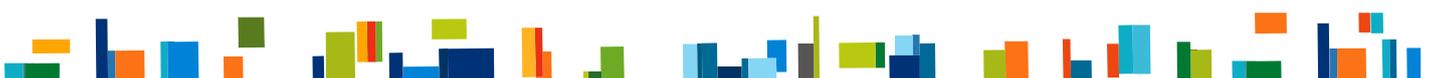
#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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





הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
2	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.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 14

6933/10	גוש/חלקה	24-1620	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0021-014	תיק בניין
576.00	שטח	23-01423	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארד לוקסנבורג השקעות בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

אסף נאמן
אבן גבירול 56, תל אביב - יפו 6436205

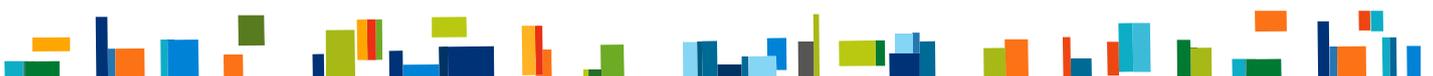
מהות הבקשה

- שינויים כלפי היתר מס' 23-0475 מתאריך 20/06/23, עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל יתקבלו 19 יח"ד (14 קיימות + 5 חדשות ומשרד אחד), הכוללים:
 - במרתף- ביטול שלושה מפלסי חנייה במקום חמישה שאושרו (עבור 21 מקומות חנייה) ושינויים בדיפון הכלונסאות, משאירים:
 - מפלס חניון עליון: עבור 5 מקומות חנייה
 - מפלס חניון תחתון: עבור 5 מקומות חנייה
 - קומת הקרקע: סגירת קומת עמודים והגדלת שטח משרד (כ- 16 מ"ר) ושינוי מיקום מדרגות שירות למפלס המרתף
 - קומה ד': שינויים פנימיים, שינויים קלים בחזיתות והגבהת הקומה
 - קומת ה'- גג חלקית: הגבהת הקומה, שינוי קל בחזית
- תיקון טעות סופר בהיתר מס' 23-0475 לגבי מס' יחידות הדיוור, 19 יח"ד ומשרד אחד ולא 20 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0475 מתאריך 20/06/23, עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל יתקבלו 19 יח"ד (14 קיימות + 5 חדשות ומשרד אחד), הכוללים:
 - במרתף- ביטול שלושה מפלסי חנייה במקום חמישה שאושרו ושינויים בדיפון הכלונסאות, משאירים:
 - מפלס חניון עליון: עבור 5 מקומות חנייה
 - מפלס חניון תחתון: עבור 5 מקומות חנייה



- קומת הקרקע: סגירת קומת עמודים והגדלת שטח משרד (כ- 16 מ"ר) ושינוי מיקום מדרגות שירות למפלס המרתף

- קומה ד': שינויים פנימיים, שינויים קלים בחזיתות והגבהת הקומה
 - קומת ה'- גג חלקית: הגבהת הקומה, שינוי קל בחזית

2. תיקון טעות סופר בהיתר מס' 23-0475 לגבי מס' יחידות הדיור, 19 יח"ד ומשרד אחד ולא 20 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.83 מ' במקום 3.60 מ' המותרים

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגלבוע 12

7441/4	גוש/חלקה	25-0036	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0066-012	תיק בניין
368.00	שטח	23-01642	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסף מור
שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312 אייל שריג
התמר 30, הוד השרון 4524030

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-0958 מתאריך 9/10/2024 שניתן לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים בן 3 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים:
בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת המרתף: עיבוי קירות חדר משאבות ומאגר מים
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים
- בקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- בקומת הגג החלקית: שינוי הקונטור והגדלת הקומה לתכסית של 65% והגבהת הקומה.
- על הגג העליון: שינוי מיקום מדרגות עלייה מהדירה והצמדת חלק מהגג לדירה 10, שינוי במספר הקולטים
- בחצר: שינויים במדרגות לחצר האחורית והזזת מיקום חניות אופניים, שינויים בגדר קדמית מערבית

החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0958 מתאריך 9/10/2024 שניתן לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים בן 3 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים:
בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת המרתף: עיבוי קירות חדר משאבות ומאגר מים
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים
- בקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים



- בקומת הגג החלקית: שינוי הקונטור והגדלת הקומה לתכסית של 65% והגבהת הקומה.
- על הגג העליון: שינוי מיקום מדרגות עלייה מהדירה והצמדת חלק מהגג לדירה 10, שינוי במספר הקולטים
- בחצר: שינויים במדרגות לחצר האחורית והזזת מיקום חניות אופניים, שינויים בגדר קדמית מערבית

כולל ההקלות הבאות:

1. ניוד זכויות לקומת הגג והגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-65% בהתאם לתכנית רובע 5 תא/4320

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

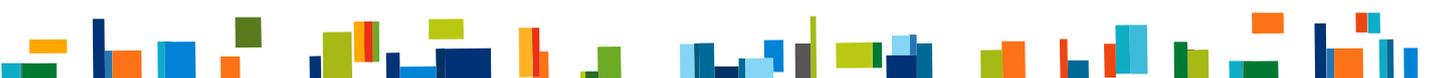
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לסקוב חיים 5

6111/605	גוש/חלקה	24-0757	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	27/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0787-005	תיק בניין
696.00	שטח	23-00367	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב לסקוב 5
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

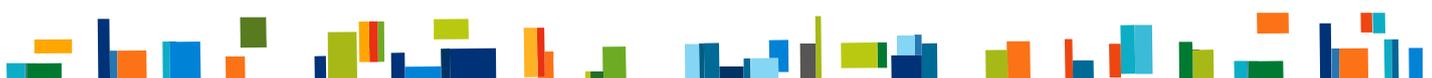
הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

- מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד, שכן תכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת במגרשים מעל 500 מ"ר ומחוץ ללב העיר קבעה הקצאת 20% שטחי ציבור, כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה. הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת.
- לא נעשו פרסומים כנדרש בבקשות מכח תמ"א 38

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 6

6932/62	גוש/חלקה	24-0958	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0076-006	תיק בניין
237.00	שטח	22-02168	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ
השדות 7, רמת השרון 4704351

עורך הבקשה

אופיר פיכמן
יהודה הימית 29, תל אביב - יפו 6813432

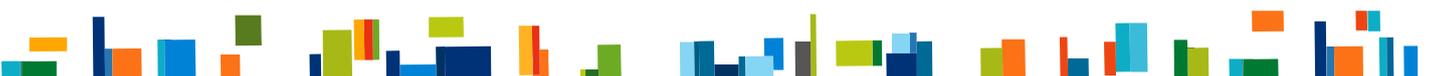
מהות הבקשה

- שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים:
- בכל הקומות:** קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות.
 - בקומת הקרקע:** שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יח"ד בקומה, פתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתור לתליית כביסה ומעבה מזגן עבור יח"ד האחורית בצמוד לחזית הבניין האחורית, הסדרת מסתור כביסה בשטח המרפסת ליח"ד בחזית הקדמית.
 - בקומות 2,3 טיפוסיות:** שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיוור הקיימות בכל בקומה, פתיחת המרפסת בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה אחד לכל יח"ד בחזית האחורית ובחזית הצד הדרומית.
 - תוספת קומות 4,5 חדשות:** בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה בתוואי ושטח מרפסות בקומות הקיימות.
 - תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית):** עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה ומעבה מזגן בשטח מרפסת הגג האחורית.
 - על הגג העליון:** גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים.
 - בחצר:** גיבון, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025



**לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
החלטה התקבלה פה אחד.**



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 6א

6932/63	גוש/חלקה	24-0933	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0076-006	תיק בניין
245.54	שטח	22-02317	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ
השדות 7, רמת השרון 4704351

עורך הבקשה

אופיר פיכמן
יהודה הימית 29, תל אביב - יפו 6813432

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים:
- בכל הקומות: קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד ליח"ד בקומה, הרחבת שטח ופתיחת המרפסת בחזית קדמית, תליית כביסה ודוד אגירה בשטח מרפסת שירות.
 - בקומות 1-3 טיפוסיות: שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד ליחידת הדיור הקיימת בכל בקומה, הרחבת שטח ופתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתורי כביסה בחזית האחורית.
 - תוספת קומה 4 חדשה: בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה.
 - תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה.
 - על הגג העליון: גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים.
 - בחצר: גיבון, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד (4 קיימות + 2 חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

א. לאשר שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד (4 קיימות + 2 חדשות).



כולל ההקלות הבאות:

1. בניה על הגג בגובה כולל של 4.5 מ'
2. הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
3. הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
4. בניית ממ"ד בקו בניין צידי 0
5. 10% הקלה חריגה מקו בניין אחורי

מתמ"א 38:

1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
2. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
3. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
5. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין מדובר בפרויקט הריסה ובניה, המבנה המתקבל הינו 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית ע"פ המותר, מותרת הקלה בקו בניין אחורי עבור תוספת שטח הנדרשת לשם הקמתו ו/או בנייתו של ממ"ד בפרויקט, אין היתכנות מעשית להקמת חניון או הכשרת מקומות חניה, השטח שנגרע לצורך פיר המעלית הוחזר לבעלים, מפת המדידה הטופוגרפית בוצעה על ידי המודד המוסמך והיא נערכה בהתאם לתקנות, לעניינים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

ג. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

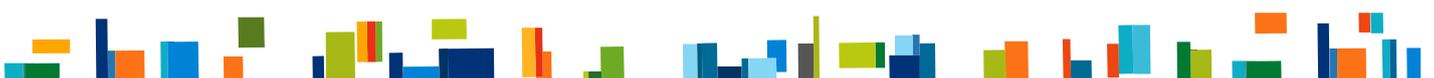
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 11.12.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.



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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח 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

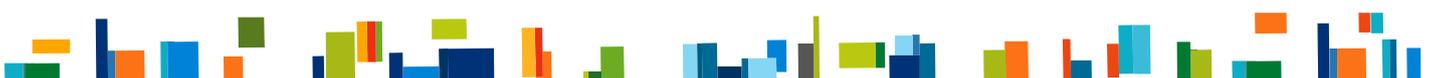
עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- חיצוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:
- 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 הדירור 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 הדירור בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה ליחידת הדירור 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 הדירור הקדמית מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה, ליחידת הדירור בחזית האחורית 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה.
 - קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דירור 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 הדירור בחזית הדמית עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה, 9 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בבצ'ר: 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).





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה 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.

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

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לשיבת הוועדה הקרובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 181

6902/160	גוש/חלקה	24-1534	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-181	תיק בניין
559.00	שטח	24-01323	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זאטוס ס.א.
השלושה 9, תל אביב - יפו 6706065

עורך הבקשה

אילן בלוקה
שונצינו 3, תל אביב - יפו 6721603

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 24 יח"ד.

- במפלס קומת המרתף: שטחים נלווים המוצמדים במדרגות פנימיות לחנויות בקומת הקרקע כולל ממ"מ וחצר אנגלית ליחידת המסחר הדרומית, שטחים נלווים המוצמדים במדרגות פנימיות לדירות בקומת הקרקע כולל ממ"דים וחצרות אנגליות, ח. חשמל, ח. משאבות ומאגר מים.

- בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר עם שטחים נלווים במרתף הצמודים במדרגות פנימיות, 2 יחידות דיור עם שטחים נלווים במרתף הצמודים במדרגות פנימיות, לובי כניסה, 2 חדרי אשפה, נישה לבלוני גז בחזית צד צפונית.

- בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף.

- בקומות 2-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף.

- בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מעל מרפסות הגג.

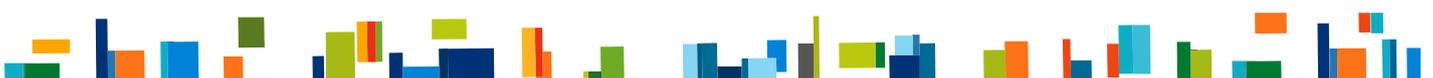
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי, לטובת מדרכה ברחוב דיזנגוף, במרווחים הצדדיים והאחורי פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים והאחורי, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, 24 מקומות חניה לאופניים בפיתוח מרווח הצד.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 24 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 27.5 מקומות חניה הנדרשים ע"י התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

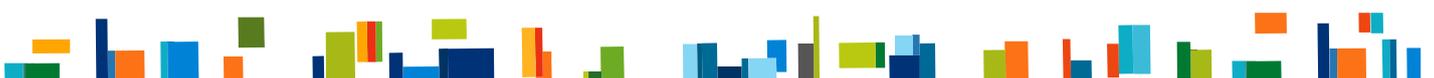
#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,327.06 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני



#	תנאי
	בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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

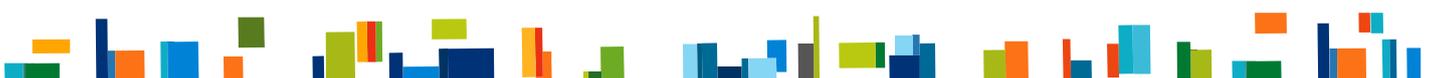
#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טהון יהושע 2

6960/135	גוש/חלקה	24-1319	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0241-002	תיק בניין
418.00	שטח	23-00720	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

שלום טל
הדייגים 3, יבנה 8104101

מהות הבקשה

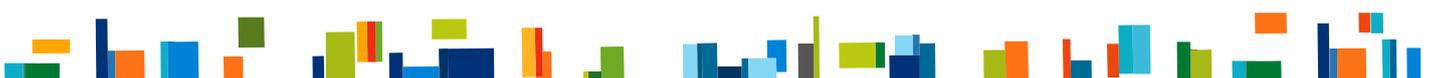
הריסת בנין מגורים קיים, בן 3 קומות ומרתף והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, הכולל:
בקומת המרתף התחתונה 2:- 10 מקומות חניה במתקן חניה מכאני.
בקומת המרתף העליונה 1:- שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד אליה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות, כולל שתי חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים, 3 מקומות חניה במתקן חניה מכאני, חדר טראפ, מאגר מים וחדר משאבות.
בקומת הקרקע: יחידת דיור 1 הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה וחדר מוצמדת, פיר אוורור בנוי במרווח הצדדי הצפון-מזרחי, חדר אשפה, לובי משותף.
בקומות 1-5: שתי יחידות דיור בכל קומה, לכל יחידה ממ"ד, מסתור כביסה ושתי מרפסות גזוזטרה.
בקומת גג החלקית: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ושתי מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.
בקומת הגג העליון: גג טכני משותף הכולל מתקנים סולאריים.
בחצר: פלטת מעלית רכב עבור מתקן חניה מכאני תת-קרקעי ומקום חניה אחד עבור אופנוע במרווח הצדדי הדרומי, פתח הכנסת ציוד לחדר טראפ במרווח הצדדי הצפוני, פיתוח שטח, ריצוף וגינון.

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות ומרתף והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.



בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

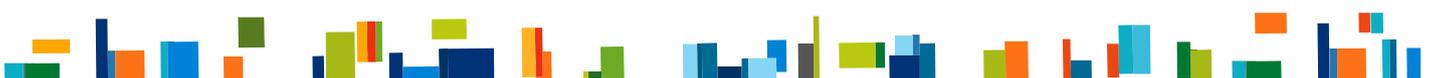
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,152.00 ₪.
5	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.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ25.2.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לצורך כריתת עץ במגרש השכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ. 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל



#	תנאי
	(תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
6	אושרה כריתה של עץ מספר 10 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	א) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ב) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 82, שדרות עמנואל הרומי 30

6214/527	גוש/חלקה	24-1650	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0194-082	תיק בניין
520.00	שטח	23-01434	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבנייה בע"מ
הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

מעין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), הכוללים:

ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 המכילים 33 מקומות חניה (מתוכן: 2 חניות נכים) ו-5 מקומות חניה לאופנועים לשני הבניינים, עם גישה לרכבים פרטיים באמצעות רמפה מרחוב עמנואל הרומי בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי.

ב-קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, ו-3 יח"ד עם ממ"ד.

ב-קומות הטיפוסיות (5-1): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות בחזיתות הקדמיות של הבניין. (בקומה 5: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוטרסה בחזיתות קדמיות).

ב-קומת הגג החלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג בחזיתות הקדמיות של הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.

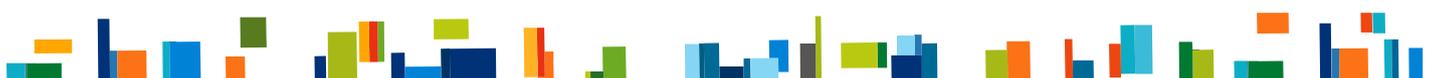
על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר וגנרטור עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

ב-כל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

ב-חצר: פיתוח שטח, ריצוף וגיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש, נישת לתשתיות מים בצמוד לגבול מגרש דרומי. רמפה לרכבים מרחוב עמנואל הרומי במרווח צדדי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025



1. לאשר את הבקשה הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528).
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
3. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

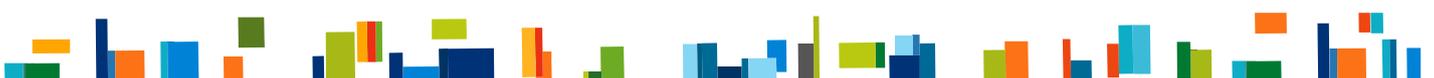
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,776.60 ₪.
2	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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

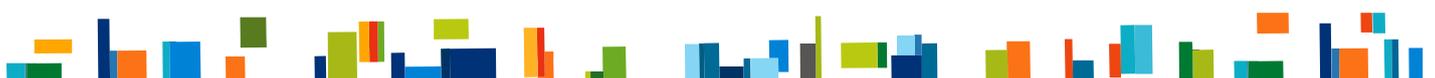


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 84

6214/528	גוש/חלקה	24-1645	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0194-084	תיק בניין
523.00	שטח	23-01435	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבנייה בע"מ
הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

מעיין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

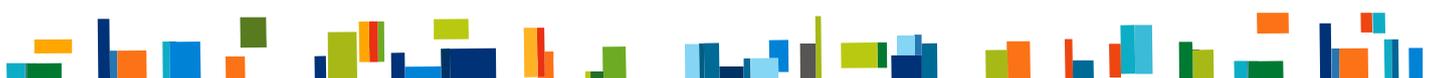
מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 המכילים 33 מקומות חניה (מתוכנן 2 חניות נכים) ו-5 מקומות חניה לאופנועים לשני הבניינים, עם גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב עמנואל הרומי במרווח צדדי דרומי של המגרש הגובל ממערב.
- ב-קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, ו-3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטיות צמודות בעורף ובצדי המגרש.
- ב-קומות הטיפוסיות (5-1): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין. (בקומה 5): פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית)
- ב-קומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אויר וגנרטור על שטח הגג עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- ב-כלל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- ב-חצר: פיתוח שטח, ריצוף וגיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527).
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
3. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.
4. לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה לבקשה שכן החדרת עוגנים זמניים למגרש שכן הינה מותרת לפי תכנית ע"1 התקפה אשר קובעת בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפי תחילת עבודות בניה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו לנכסים גובלים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,776.60 ₪.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



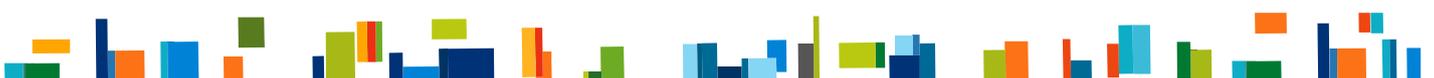
#	תנאי
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המשנה 6

6106/574	גוש/חלקה	24-1597	בקשה מספר
בבלי	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0598-006	תיק בניין
804.00	שטח	23-01504	בקשת מידע

מבקש הבקשה
י.ח. דמרי בעיר בע"מ
ת.ד. 1, בני ברק 5110001

עורך הבקשה
יהונתן פיק
כנרת 5, בני ברק

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

22-קומות המרתף: מחסנים דירתיים ו-25 מקומות חנייה (כולל מקום 1 חניית נכים).

- במרתף תחתון (2-): 2 מחסנים דירתיים, 1 חניית אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.

- במרתף עליון (1-): 1 חניית אופנועים, 1 מחסן, חדר טרפז, חדר שנאים וחדר וועד בית.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ועגלות המכיל 12 זוגות אופניים ו-3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.

- בקומות 1-5 : 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית)

- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. מרפסת גג בחזית הקדמית ובחזית האחורית מרפסת גזוזטרה מקורות בחלקן ע"י פרגולה מאלומיניום.

- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מאלומיניום).

- על הגג העליון: 2 מרפסות גג פרטיות הכוללות בריכה פרטית המוצמדות ליחידות הדיור בקומה שמתחת באמצעות גרמי מדרגות עליה פנימיות בתוך מרפסות הגג הפרטיות. גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה באמצעות גרעין המדרגות המשותף הכולל גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 זוגות אופניים במרווח צדדי צפוני, פירים לאורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי מזרחי. נישא למערכות מים בחזית קדמית צפונית.



החלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (שתי קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

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

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

תנאים בהיתר

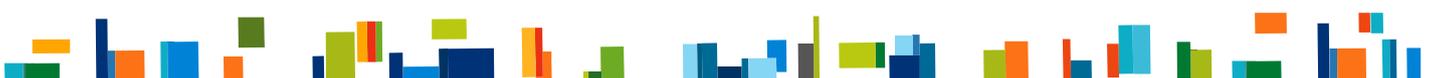
#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,528.00 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

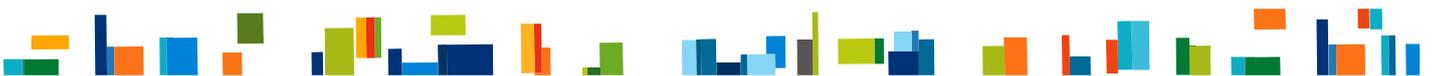




#	תנאי
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישעיהו 9, יוחנן הורקנוס 2, יוחנן הורקנוס 4

6958/110	גוש/חלקה	25-0209	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	28/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0209-004	תיק בניין
3,218.00	שטח	23-00682	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 133 יח"ד, הכוללים:

- בכל קומות המרתפים: 133 מחסנים דירתיים. בקומות מרתפים (3,-2,-1): 138 מקומות חניה (כולל 4 מקומות חניה לנכים) ו-28 מקומות חניה לאופנועים. בקומת מרתף (1-): חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים המוצמדים לדירה מתוכננת באגף צפוני של קומת הקרקע, מועדון דיירים משותף עם ממ"ק, חדר אופניים המכיל 67 זוגות אופניים, חדר ארונות חשמל וממ"ק אחד לשימוש 2 דירות בקומת הקרקע. בקומת מרתף (2-): 3 חדרי אשפה עבור מגורים, חדר העברת אשפה עם מעלית לקומת הקרקע, חדר טראפו וחדר חשמל. בקומת מרתף (4-): חדר משאבות ומאגרי מים.
- בקומת הקרקע: 6 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה (אחד עבור מסחר והשני עבור מגורים), חדר העברת אשפה עם מעלית מקומת מרתף, 7 יחידות מסחר בחזית לרח' ישעיהו וממ"מ אחד, 13 יח"ד (מתוכן 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, 2 ממ"קים לשימוש 6 יח"ד ו-2 יח"ד עם ממ"ק במרתף (1-) לשימוש 2 הדירות). גזוזטראות בחזיתות צד פנימיות וחצרות פרטיות מוצמדות ל-3 דירות.
- בקומות 1-4 (בכל קומה): 23 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות ובחזיתות צד פנימיות.
- בקומה 5: 19 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון ואלומיניום) ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד פנימיות.
- בקומה 6 חלקית: 9 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזיתות קדמיות ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד פנימיות.



- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין, 3 מרפסות גג פרטיות עם בריכת שחייה (בכל אחת), מתוכן 2 מרפסות גג המוצמדות לדירות גג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות ומרפסת גג נוספת עם גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי.
- בכל קומות הבניין: גרעיני חדרי מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, צובר גז טמון במרווח קדמי צפוני, גדרות בגבולות מגרש (למעט בחזית מסחרית) וגדרות הפרדה פנימיות, 67 מקומות חניה עבור זוגות אופניים בתחום פיתוח המגרש, פירי אוורור ושחרור עשן בתחום פיתוח המגרש. רמפת ירידה למרתפי חניות במרווח קדמי צפוני ונישה למערכות מים ופילר בזק צמודים לדופן רמפת ירידה למרתפי החניות.

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית עבור 7 יחידות מסחר (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 133 יח"ד.

2. לאשר הסכמה מיוחדת מתכנית 58 בייעוד אזור מגורים ב' עבור מסחר בקומת הקרקע.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

א. הגבהת גובה קומה קרקע (בין רצפות) מ-3.30 מ' המותר עד לגובה 5.00 מ' (בין רצפות) המותר לשימוש מסחרי.

ב. הוספת שטח מחסנים דירתיים, בקומות המרתף התחתונות (3- ו-4-) מעבר ל-5% המותרים משטח כל קומת מרתף תחתונה.

4. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 6.22 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

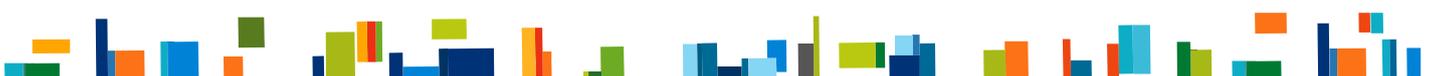
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.



#	תנאי
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ27.3.24 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30581 מ ² .
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	שינוע מכלים ממפלס 1- במעלית לביתן המרכזי באחריות חברת הניהול. אגף תברואה יפנה את הכלים המוצבים בביתנים במפלס הקרקע בלבד
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו



#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח 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.

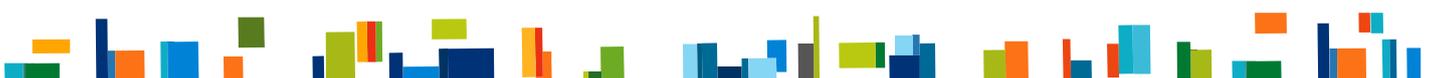
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דגניה 14, נוה צדק 9

6926/92	גוש/חלקה	25-1407	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	08/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0139-014	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רון לינברג
עובדיה מברטנורה 2, ירושלים 9218402

עורך הבקשה

גלעד אולמן
ההגנה 16, חולון 5827724

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0422 שניתן בתאריך 29/07/2018 ל:

הריסת מבנה קיים במגרש הפינתי, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור, עם עליית גג ומעל 2 קומות מרתף, בקיר משותף עם הבניין הסמוך במגרש הדרומי.

היתר בנייה מס' 18-0422 ניתן בתאריך 29/07/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 29/07/2021.

לתקופה הנ"ל תתוסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה, ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף-2020.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 29/07/2022.

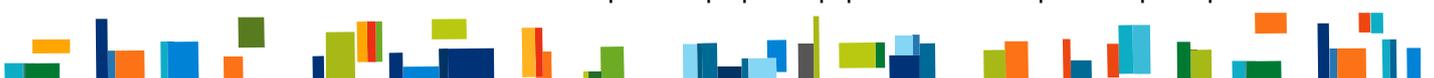
למועד זה התווספה "התקופה הקובעת" תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתקופה של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60(א), בהיתר מס' 02-0990 מתאריך 02/10/2022 עד לתאריך 02/10/2025.

התקבל מכתב מטעם הבעלים ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

מדובר בפרויקט הקמת בניין מגורים חדש בן קומת קרקע + 3 קומות מגורים, שה"כ 4 יח"ד.



תוקפו של היתר הבנייה הינו עד לתאריך 02/10/2025, עבודות הבניה במקרקעין הושלמו, כמו כן הושלמו כל תנאי מחלקת הפיקוח ובימים אלו אנו ממתינים שמחלקת הפיקוח תבקר במקרקעין לטובת פיקוח אחרון כתנאי להוצאת תעודת גמר. בנוסף אנו עדיין ממתינים לאישור מי אביבים, חיבור קבע מחברת החשמל וכן אישור הג"א.

נוכח כל האמור, ועל אף שהושלמו כל העבודות בבניין, קיים חשש שתוקפו של היתר הבנייה יפקע ולא ניתן מבחינה טכנית בלבד-יהיה להוציא תעודת גמר.

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

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2027.

החלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25 מתאריך 05/11/2025

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה ל:

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה מהנסיבות אותם פירט בעל היתר לצורך קבלת תעודת גמר ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 29/07/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2027.

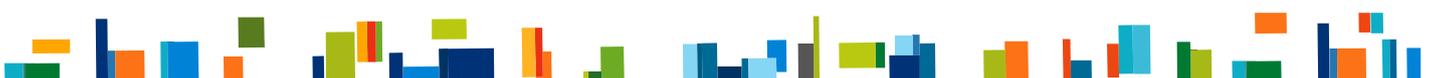
בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אני מאמין 10

6978/2	גוש/חלקה	25-0900	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	12/05/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0538-010	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלגבי חגית
מח"ל 4א, תל אביב - יפו 6766417

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "חלום של משפחתון" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 ילדים,
לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "חלום של משפחתון" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 ילדים, לפי סעיף 151ב לחוק מאחר ושימוש בגן נעשה במסגרת מבנה שלא בהיתר.

החלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 1 470, 3 470, דרך דיין משה 69, הגבור האלמוני 34

6133/870	גוש/חלקה	24-0683	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	15/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-069	תיק בניין
2,511.00	שטח	23-00728	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

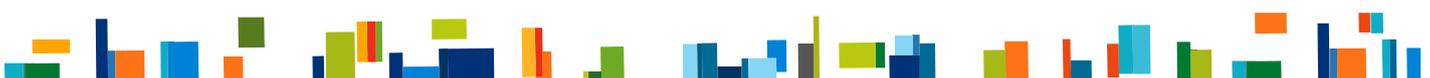
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.
- בקומת קרקע: בכל בניין לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.

3. בניין A מזרחי גובל ברחוב משה דיין, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 35 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומה 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומה 6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכת שחיה לשתי דירות.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.



4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומות 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכת שחיה לדירות 29,31.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדים 1.5 מ' ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 71, 73, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 38
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

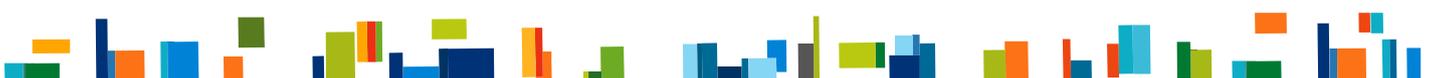
בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024.

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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור משרד הבריאות
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.



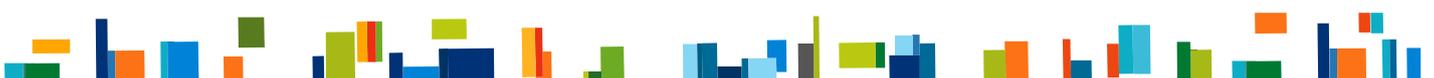
#	תנאי
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.



#	תנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
9	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
12	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
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.



- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
- 4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.
- 5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קנייניים אינם משיקוליה של הוועדה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
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



#	תנאי
	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.

תנאים להתחלת עבודות

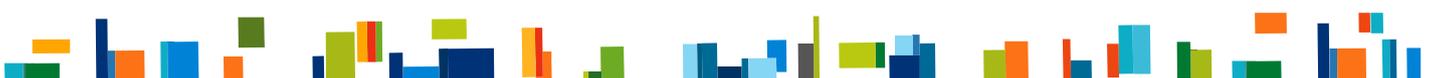
#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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 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

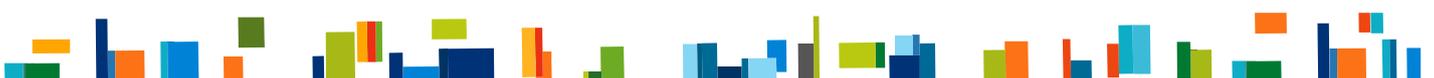
#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש



#	תנאי
	משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותיקונם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 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.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 71, הגבור האלמוני 36

6133/871	גוש/חלקה	24-0572	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-071	תיק בניין
2,298.00	שטח	23-00743	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

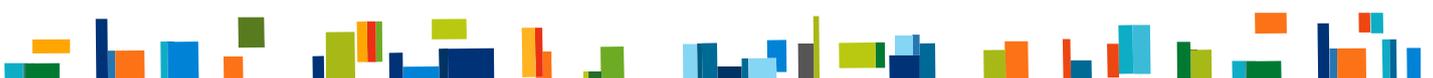
הריסה של מבנה השיכון והקמת שני בניינים בתחום המגרש הכוללים 6 קומות טיפוסיות על גבי קומת קרקע גבוהה וקומת גג חלקית, בסה"כ 8 קומות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נושא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870) בהחלטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור המשרד להגנת הסביבה



#	תנאי
8	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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
---	------



#	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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
6	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.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

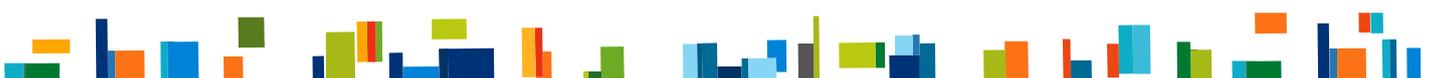
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

○ סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.



- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הזדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניווד זכויות בין הקומות.

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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	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.



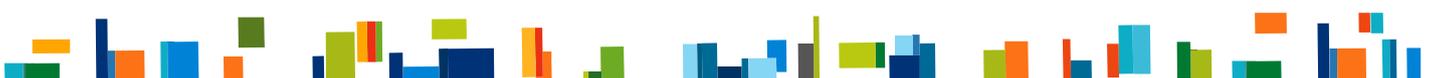
#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





09/11/2025
 י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 73, הגבור האלמוני 38

6133/872	גוש/חלקה	24-0571	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-073	תיק בניין
2,294.00	שטח	23-00741	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ
 ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

אדר סקר
 הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

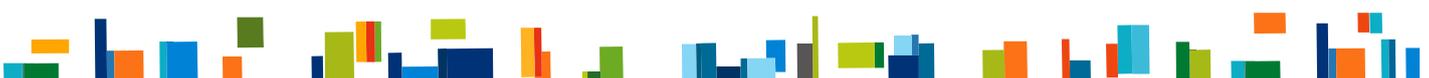
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדר מונים.
- בקומת קרקע: כל בניין מכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.

3. בניין A מזרחי גובל ברחוב דיין משה, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 34 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומה 1-4: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומה 5-6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 32,33.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.



4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומות 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 29,31.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ו-1.5 מ' במרווחים צדדיים ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית. רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 71, 75, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.



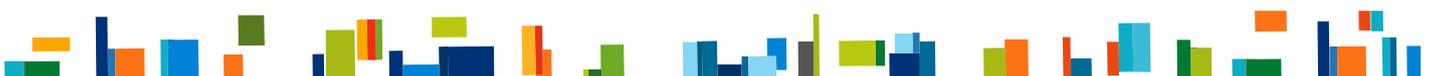
#	תנאי
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874



#	תנאי
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
 - הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה החדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.



5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

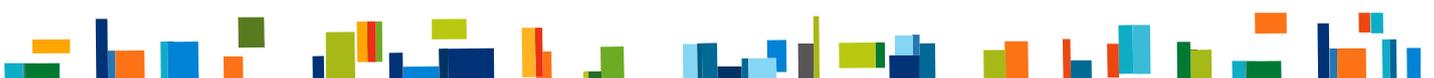
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



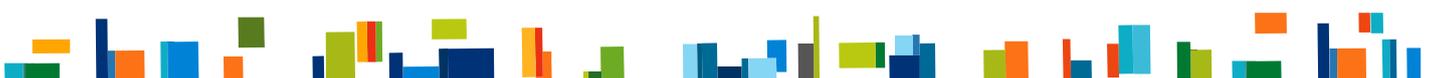
#	תנאי
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ניר עם 17

6150/56	גוש/חלקה	24-1655	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	27/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0761-017	תיק בניין
175.00	שטח	23-01233	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליעז מילר
קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212 עדי עוז
קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212

עורך הבקשה

ורד אסתרין פרמון
עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805

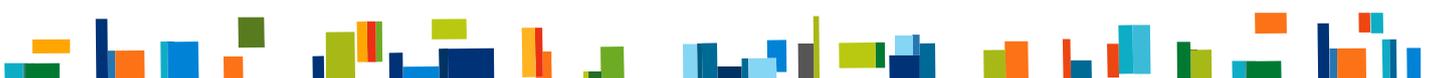
מהות הבקשה

- הריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות חדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 57).
- בקומת מרתף: חדר משחקים, חדר משחקים, ממ"ד וחדר רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
- פיתוח שטח:
 - במרווח הצידי מערבי: כניסה לבניין, חצר חפורה וגיבון.
 - במרווח הקדמי דרומי (רח' ניר עם): כניסה לחצר הבית, פיתוח שטח החצר ובחזית הגדר לרחוב נישות.

החלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות חדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 57).
- בקומת המרתף: משרד לרופא עם כניסה נפרדת נוספת, ממ"ד, חדר רחצה.
- כולל ההקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש המהווים כ- 10.5 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

#	תנאי
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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
 י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשרמן יוסף 11, אשרמן יוסף 11א

6163/43	גוש/חלקה	25-0641	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1063-012	תיק בניין
8,330.00	שטח	24-00750	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סיון אביעוז
 אשרמן יוסף 7, תל אביב - יפו 6719921 עוזי רועי זהבי
 רוזן 12, רמת גן 5222458

עורך הבקשה

סיון אביעוז
 אשרמן יוסף 7א, תל אביב - יפו 6719921

מהות הבקשה

הרחבת 2 יח"ד פינתיות באגף צפון מזרחי בקומה שנייה ושלישית בקונטור הרחבה עם קירות יורדים לקומת קרקע כולל ממ"ד לכ"א בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.

שינויים ותוספות בקומות א', ב' בבניין מגורים קיים טורי בן 2 קומות על קומת עמודים מפולשת חלקית. הרחבת הדירות לחזית קדמית ולחזית צד לרבות תוספת ממ"ד. בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים.

החלטה: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות בחזית המזרחית והצפונית בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה עם קירות יורדים לקומת קרקע כולל ממ"ד לכ"א.

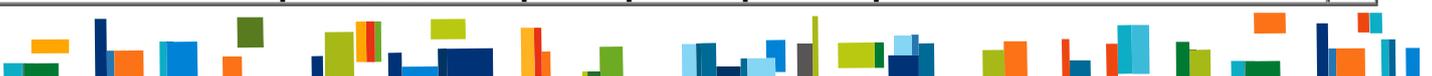
כולל ההקלות הבאות:

-הקלה מהוראות תכנית ההרחבות 2327 לבניה טורית שלא ברצף.

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



#	תנאי
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	מתן התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ, בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
7	תנאי למתן תעודת גמר הוא הגשת אישור פיקוד העורף לאכלוס.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5770 ט.

תנאים להתחלת עבודות

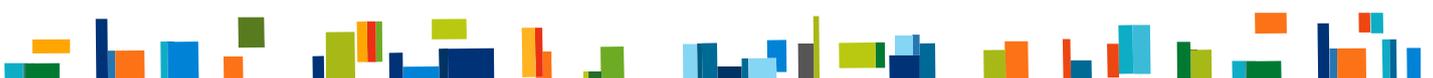
#	תנאי
1	תאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שתולים 26

6136/260	גוש/חלקה	24-1072	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	31/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
449.00	שטח	23-01378	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית בשתולים 26 בע"מ
כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

הקמת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מגורים עבור 10 יח"ד וקומת גג חלקית עבור 1 יח"ד מעל קומת מרתף וזיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לאורך קווי הבניין בחזית לרחוב שתולים, רחוב מלקוש ורחוב גבעולים לטובת הרחבת המדרכה כמפורט:

- בקומת מרתף: חדרים טכניים משותפים ושטח נלווה המוצמד לדירות בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים, ממ"ד ומוצעות חצרות אנגליות במרווח צדדי מערבי.
- בקומת קרקע: פיתוח שטח בחזית הקדמית חצר משותפת, 2 יח"ד עם מדרגות פנימיות לשטח הנלווה בקומת המרתף ובקרקע יציאה לחצר אחורית מוצמדת.
- בקומה ראשונה ושנייה: 3 יח"ד עם מרפסת וממ"ד.
- בקומה ג': 2 יח"ד עם מרפסת וממ"ד.
- על הגג: יח"ד הכוללת מרפסת גג עם פרגולת בטון.
- על הגג העליון: מתקנים טכניים.
- אישור תוכנית עיצוב תא/תעא/3328 (3) שתולים 26

ההחלטה: החלטה מספר: 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר את תכנית העיצוב תא/תעא/3328 (3) שתולים 26.



2. לאשר הקמת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד מעל קומת מרתף וזיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לאורך קווי הבניין בחזית לרחוב שתולים, רחוב מלקוש ורחוב גבעולים בהתאם לתוכנית עיצוב תא/תעא/3328(3).

3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- חריגה של 10% בקו בניין צידי.

- הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל-60% במקום 50% המותרים עפ"י תוכנית.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 0.35 מ' מעבר לקו בניין.

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכח תוכנית ח'.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,768 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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



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

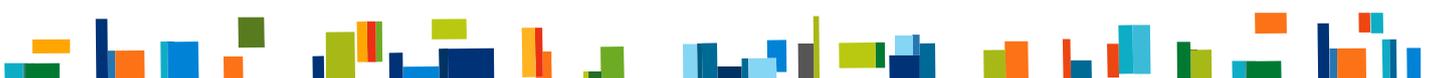
#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת 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	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי אתונה 67, חכמי אתונה 69, חכמי אתונה 71

6974/138	גוש/חלקה	24-1574	בקשה מספר
שפירא	שכונה	11/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3551-061	תיק בניין
1,389.00	שטח	24-00774	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורובילדינג מבנים בע"מ
דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

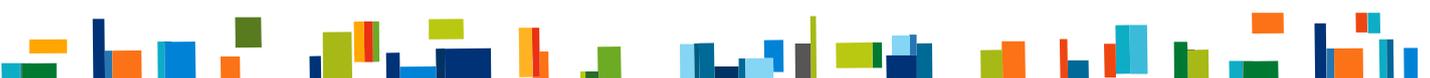
עורך הבקשה

עירן גבאי
דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322

מהות הבקשה

הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 6 קומות וקומת גג חלקית. מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממערב - בקשה מקבילה מספר 24-1009), בניין מערבי עבור 17 יח"ד ובניין מזרחי עבור 18 יח"ד, סה"כ 35 יח"ד במגרש. הבניינים מכילים:

- **בקומת מרתף (3-):** 13 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות, חדרים טכניים לתפקוד הבניין ו 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
- **בקומת מרתף (2-):** חניה, 31 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
- **בקומת מרתף (1-):** חדר טראפו, 33 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
- **בניין מערבי (חכמי אתונה 67), בן 6.65 קומות עבור 17 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 חניות, מבואת כניסה גרעין המכיל מעלית אחת וחדר מדרגות קומה מפולשת ורמפה דו-סיטרית בתכסית הקומה;
 - **בקומות 1-5:** 3 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המכיל בריכת שחיה אחת לא מקורה המוצמדת לדירת גג;
- **בניין מזרחי (חכמי אתונה 69) בן 6.65 קומות עבור 18 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 חניות, מבואת כניסה גרעין המכיל מעלית אחת וחדר מדרגות קומה מפולשת ודירת גג אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לעורף וחזית צד;



- בקומות 1-5 : 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 15 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6) : 2 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המכיל בריכת שחיה אחת לא מקורה המוצמדת לדירת גג;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית, חצר משותפת, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חניית אופניים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

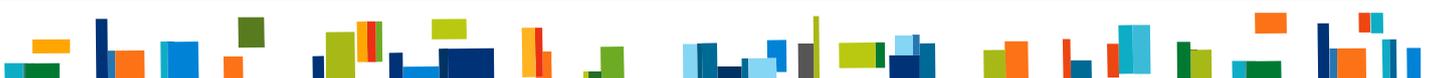
לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממערב- בקשה מקבילה מספר 1009-24), בניין מערבי עבור 17 יח"ד ובניין מזרחי עבור 18 יח"ד, סה"כ 35 יח"ד במגרש. כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 61-65.
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.85 מ' המהווים 2.1% מקו בניין של 4.00 מ'.
 - הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
 - הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 65-67
 - בהגבתה גובה קומת הגג מ 2.95 מ' מותרים ל 3.10 מ' מבוקשים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ט.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

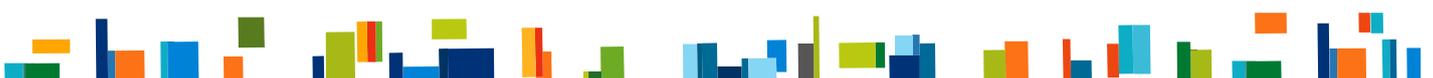
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית וברוחב 3.70 מ' לחזית צידית מערבית על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית בין חלקה 138 ו 137 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
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 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה למרטין 37

7024/177	גוש/חלקה	23-1830	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	20/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3073-037	תיק בניין
199.00	שטח	22-02146	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תרשיש מפעל כללי לציפוי מתכת (1985) בע"מ
ת.ד. 1, חולון 5810001

עורך הבקשה

יהונתן הוכמן
חצרות הדר 24, כפר סבא

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 3 יחידות דיור, מעל קומת המרתף בתכנית הבניין. בחזית הקדמית מרפסות מקורות בקומות השנייה והשלישית. על הגג העליון מערכת סולרית. בחצר פיתוח, גיבון, עץ לשמירה. חצר אחורית מוצמדת לדירת הקרקע.

החלטה: החלטה מספר: 45

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2728, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף בתכנית הבניין.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
- לאחר בחינת טענות המתנגדים, נמצא כי בהתאם למפרט המעודכן, הבקשה אינה כוללת חריגות מקווי הבניין או מגובה הבניין. ההקלות שפורסמו במסגרת הבקשה המקורית לא רלבנטיות, והבקשה המעודכנת תואמת את הוראות התכנית החלה על המגרש. הבקשה, בנוסחה הנוכחי, אינה מהווה מטרד למתנגדים.

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	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

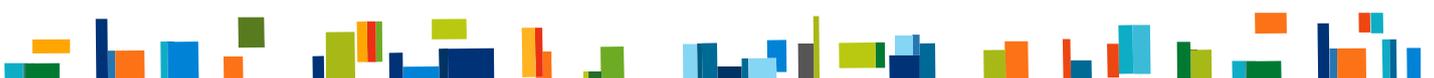
#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אוהב ישראל 11

7047/79	גוש/חלקה	24-0362	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3235-011	תיק בניין
586.00	שטח	23-00449	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סמי ואקד
אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976 חאלד אבו רמזאן
אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976

עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

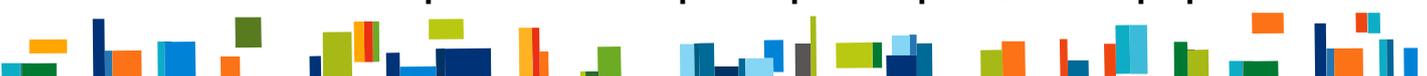
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 9 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש.
במרתף מוצעים 8 מקומות חניה ע"י 4 מתקני דו-חניון, 3 חדרי משחקים מוצמדים ל-3 דירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות. גישה לרכב במרווח הצפוני ע"י רמפת ירידה לחניה.
החצר האחורית מוצמדת לדירת הקרקע עם פרגולה מעליה.
בקומת הגג החלקית 2 יח"ד עם מרפסות גג לכיוון השצ"פ (גן ציבורי) בצד הדרום ופרגולות צמודות לחדרים. מתוכננות 2 פירי מעליות בתוך לובי כניסה לכל גובה הבניין.
לכל דירה מרפסות מקורות הבולטות בחזית הקדמית ובצד הדרומי. בצד הצפוני מוצעות מרפסות בקומה השנייה בלבד.
על הגג העליון מערכת סולרית.

החלטה: החלטה מספר: 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-0019 מתאריך 05/11/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 9 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש עם 8 מקומות חניה ע"י 4 מתקני דו-חניון כולל חניה לרכב נכה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במסגרת מדיניות הועדה ביפו:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 11.15 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% - 9 במקום 7 יח"ד המותרות על פי תכנית, כאשר שטח דירה ממוצע מעל 80 מ"ר.
 - בנית חלק מקומת הגג עד מעקה הגג הקדמי במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב אוהב ישראל.



- הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש הקדמי עד 2.36 מ' ואחורי עד 1.80 מ' עקב הפרשי מפלסים.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' ממפלס הגג העליון.
 - 3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור)
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

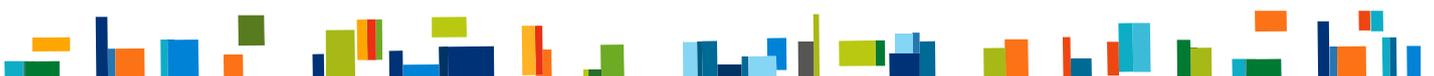
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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



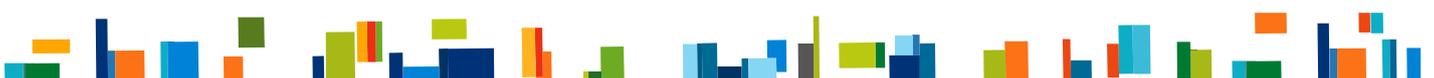
#	תנאי
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,251 מ.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אישור אגף הנכסים.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 2, שדרות הר ציון 1

6946/1	גוש/חלקה	22-0405	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	13/03/2022	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0038-002	תיק בניין
454.00	שטח	21-01948	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף צביאלי
שדרות בן גוריון 95, תל אביב - יפו 6451516

עורך הבקשה

טל איל
אשתורי הפרחי 22, תל אביב - יפו 6274316

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: ללא שינוי תוספת אחרת: החרגת גלריה מהיתר בניה
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

לאחר שמיעת בעל היתר הבניה, הועדה המקומית מחליטה לתקן את החלטתה מיום 25.05.2022 באופן שהתנאי לאי איכלוס הדירה בקומה העליונה שנקבע כתנאי לביצוע שיפוץ יבוטל.
הועדה תאפשר את איכלוס הדירה והוצאת היתר שינויים לבנין בכפוף לקבלת ערבות בנקאית על סך 300,000 ש"ח, על מנת להבטיח את קיום תנאי פירוק הגגון או השלמת שיפוץ חיצוני של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכולל את חריגת הבניה. הכל לשביעות רצון מהנדס העיר בהתאם להנחיות השיפוץ העירוני.
יתר האמור בהחלטה מיום 25.05.2022 יוותר על כנו.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-22-2 מתאריך 25/05/2022

ההחלטה : החלטה מספר 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-22-2 מתאריך 25/05/2022



לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 13-0574, שתוקפו הוארך בהיתרים מאוחרים, ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו לגביה שכן הבקשה חתומה על ידי מתכנן השלד והטענה בנוגע לחלוקת הזכויות בבנין הינה טענה קניינית. לקבוע תנאי לאכלוס הבניין, שיפוץ חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה. ככל שיבוקש לאכלס את הבניין לפני ביצוע השיפוץ החיצוני הנדרש, הוא יותנה בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוץ.

השטח שהוחרג מהבקשה לשינויים הינו שטח שנבנה ללא היתר ואין בהחרגתו כדי להכשירו.

*תירשם הערה בהיתר כי השטח שהוחרג הינו שטח שנבנה ללא היתר ואין בהחרגתו כדי להכשירו והשטח יסומן כ"לא שייך להיתר".

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 46

80099/6	גוש/חלקה	22-0951	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	14/06/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0039-046	תיק בניין
450.00	שטח	20-01146	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דניאל אסטרוג
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054מנחם אסטרוג
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054עמית אסטרוג
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054ירון אסטרוג
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054ענת אהרוני
ברדיצ'בסקי 31, גבעתיים 5336618

עורך הבקשה

יואב מאירי
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 132.52
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר אפניים, חללים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אפניים, 3 חללי מלאכה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 19
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, אחר: דירת גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 48
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 05/11/2025 מתאריך 2-25-0019

- בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר, לאשר את הבקשה הנדונה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
 - תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;



- הקלה בקו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הקלה בקווי הבניין הצדדיים ב%10 (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 21.18 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
תנאים למתן היתר

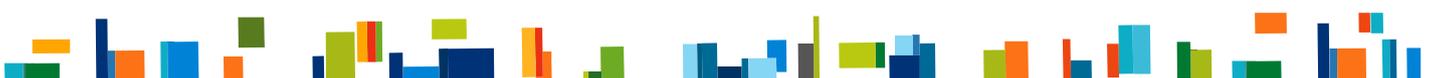
#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דיגום גז הקרקע יבוצע לאחר הריסת המבנה ללא הריסת רצפות. כל פעולת דיפון או חפירה באתר תבוצע רק לאחר קבלת מכתב מהמשרד להגנת הסביבה המציין את סיום הדרישות לאתר בנושא זיהום קרקע וגז קרקע. יש להודיע לרשות לאיכות הסביבה מראש על מועד הריסת המבנה, התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.
2	חו"ד אקוסטית של חברת א. עדי מתאריך: 1.12.24 סימוכין: 3-5732 תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיים שלב א'.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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 ז. רישום היחידות המלאכה שבקומת הקרקע לשימוש למלאכה בלבד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 27.10.24
6	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 27.10.24
7	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל היתר.
8	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
12	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.

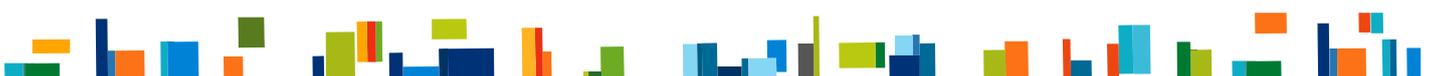
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0016 מתאריך 07/09/2022

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0016 מתאריך 07/09/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד שכן:





1. התכנון עם הבניה בחריגה מקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, אינו נחוץ למימוש הזכויות שניתן לממשם במסגרת קו הבניין הקדמי המותר לחזית, כאשר הבניה בנסיגה מקו הבניין הקדמי מייצרת חזית לא רציפה לאורך הרחוב ואינה תואמת את הקיים בשאר הבניינים, בניגוד להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
2. התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים.
3. הבקשה נוגדת הוראות תכנית ג1, לעניין השטחים המותרים ובגדר סטייה ניכרת.
4. כוללת הסדרת מרפסות בחריגה מקו הבניין האחורי המותר עפ"י התב"ע ולא פורסמה כהקלה
5. כוללת בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה מהבנוי אצל השכן בקיר משותף.

הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



09/11/2025
י"ח חשון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרחביה 15

8985/2	גוש/חלקה	24-1306	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	17/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0179-015	תיק בניין
208.00	שטח	23-00984	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יואב גולן
מרחביה 15, תל אביב - יפו 6610615

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

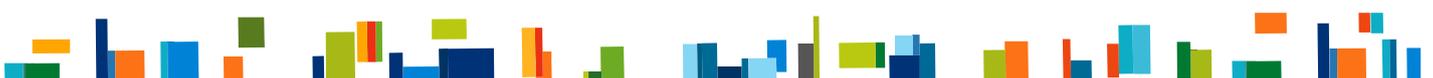
מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

החלטה: החלטה מספר: 49

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
 - הקטנת קו הבניין אחורי עד 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע;
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכח תמ"א 38;כולל ההקלות הבאות:
 - ניוז 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;
 - בניית גזוזטראות בחריגה של 40% מקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים;



2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת 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.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 4.4.24 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	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).
5	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



#	תנאי
	מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ו. שתי היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	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.

