

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0020 תאריך: 19/11/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, אמיר בדראן,

דייבי דישטניק

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עומר בן חורין	קהילת ביאלסטוק 3	-0844-003	-25-0940	1
3	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מיכל וול	רדינג 7	-0984-007	-25-0232	2
7	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.מ.ד אומן הנדסה ובנייה בע"מ	רומנילי 8	-0833-008	-24-1471	3
10	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רפאל טטור	צה"ל 79	-0842-079	-25-0445	4
12	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	קהילת ורשה 23	-0821-023	-25-0058	5
16	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	מרכוס דוד 20	-0905-020	-24-1409	6
19	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רמי שבירו הנדסה ובניה והשקעות בע"מ	אינשטיין 17	-0930-017	-25-0109	7
23	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית רידינג 18-20 תל אביב בע"מ	רדינג 18	-0984-018	-24-1210	8
27	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	זאב צאנין	שטריקר 27	-0494-027	-22-1054	9
32	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארז פנחס בלגה	טיומקין 11	-0055-011	-24-0228	10
33	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלכס קרלין	טרומפלדור 25	-0084-025	-25-0153	11
36	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לבאור בשינקין 3 בע"מ	שינקין מנחם 3	-0018-003	-25-1367	12
38	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לאה ברוידס	החשמונאים 37	-0069-037	-23-0498	13

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
44	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	די האוס בע"מ	ירמיהו 47	-0199 047	-22 0826	14
49	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	מלצ'ט 55	-0361 055	-24 0670	15
51	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	שולמית 3 נדל"ן בע"מ	שולמית 3	-0327 003	-24 1687	16
54	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	א.ש.ל דוד ייזום נדל"ן בע"מ	אלנבי 35א	-0004 א035	-23 0945	17
58	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יואב זהבי	ארניה אוסוולדו 8	-1229 008	-25 0902	18
63	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	הזוהר 31	-0584 031	-24 1648	19
66	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	רבינוביץ שפ"ר 13	-0130 013	-24 1785	20
70	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	רבינוביץ שפ"ר 15	-0130 015	-24 1826	21
74	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	22
76	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מצליח דוד נמר	התעשייה 4	-0532 004	-24 1214	23
78	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	עידו ליפשיץ	יפתח 1	-1006 031	-23 1280	24
80	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	שוקי אלדד	יפתח 3	-1076 003	-23 0623	25
83	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לימור כבירי	נתן 41	-4031 042	-24 0109	26
86	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מרדכי סעדון	שלוש 2	-0152 002	-25 0318	27
88	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אחיעז המרמש	דה מודינה אריה 17	-3507 017	-24 1192	28
90	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יורובילדינג מבנים בע"מ	סמטת חכמי ישראל 8	-3551 061	-24 1009	29
93	תוספות בניה תוספות בניה לפי תמ"א 38	מרחבים בסומקן 10 בע"מ	מחרוזת 51	-3770 051	-24 0271	30
95	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יוסף מוחמד אגבאריה	דונולו הרופא 14	-3173 014	-23 1267	31
97	שינויים חידוש היתר	צברים ייזום פיתוח והשקעות	טכולסקי קורט 4	-3824 004	-25 1530	32

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש בע"מ	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
100	שינויים חידוש היתר	צברים יזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 7	-3824 007	-25 1528	33
103	שינויים חידוש היתר	נחום ליברמן	טוכולסקי קורט 8	-3824 008	-25 1529	34
106	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יורם אבידר	חזקיהו המלך 41	-3511 041	-24 1665	35
108	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	מינה בורסוק	פרץ י ל 15	-0036 015	-25 1399	36
110	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גבריאל דוד לוין	הראובני דוד 18	-3093 018	-24 0123	37
112	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	יצחק טרכטינגוט	לוינסקי 41	-0035 041	-24 0776	38

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0020 תאריך: 19/11/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, אמיר בדראן,

דייבי דישטניק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מביאליסטוק
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלראי
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	

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

24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 3

6636/306	גוש/חלקה	25-0940	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	15/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0844-003	תיק בניין
850.00	שטח	23-02321	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עומר בן חורין
אביגיל 8, רמת גן 5252421

עורך הבקשה

ליזי דלצ'רו
גן פריד-שד' הציונות/שרת 7, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

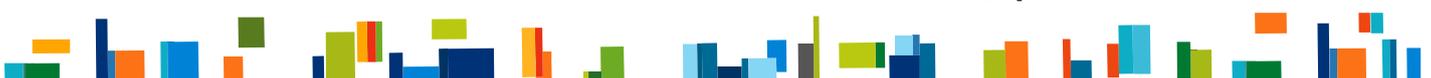
הריסת יח"ד קיצונית מזרחית (שפונה לחזית קדמית לרח' קהילת ביאלסטוק) בבניין טורי קיים בחלקו בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות (קומה א' חלקית) ומעליה ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, כמפורט:
במרתף: קליניקה (לא הוגדר ייעוד) הכוללת חדר טיפולים, משרד ואחסון, חדר המתנה, חדר כביסה, מדרגות פנימיות וכניסה נפרדת למרתף ע"י בניית מדרגות חיצוניות מהחצר;
בקומת הקרקע: ממ"ד, מטבח, חדר מגורים, חדר שירותים. הקומה בחלקה מקורה ע"י גג משופע עד לגובה 5.50 מ' משולב בגג שטוח עבור מערכות טכניות;
קומה א': מוצעת כקומה חלקית עבור 2 חדרי שינה, וחדרי שירותים;
קומת הגג: מוצע ניצול חלל גג רעפים חד שיפועי עבור חדר שינה אחד וחדר שירותים.
במגרש: הריסת כניסה הקיימת מהרחוב ליח"ד הנדונה כולל מדרגות חיצוניות והסדרת כניסה חדשה, הריסת גדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי כולל הריסת מסתור אשפה קיים, בניית גדר חדשה, הריסת מחסן קיים בחצר הצדדית הצפונית, הריסת מרפסת קרקע בחצר הצדדית הדרומית והסדרת מדרגות לירידה למרתף ומשטח מרוצף בשטח של כ-9 מ"ר.

החלטה: החלטה מספר: 1

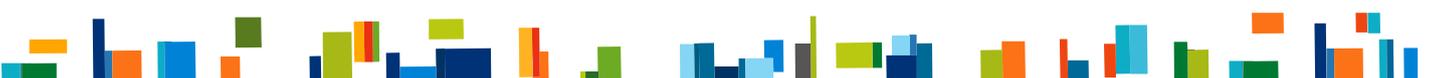
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כן:

- התכנון המוצע ביח"ד הנדונה עם קומה שניה חלקית ומעליה ניצול חלל גג רעפים עם שיפוע חד כיווני אינו מיטבי ואינו משתלב עם הבנייה הקיימת ובניה המותרת לפי תב"ע 2204;
- שטח הבניה מוצע מעבר לשטחים העיקרים המותרים בתוספת הקלה יחסית של 6% (שטח הגגון מעל כניסה לא חושב כשטח עיקרי);



- תכנון הגגות אינו תואם נספח הבינוי של תב"ע 2204 והינו בניגוד להוראות תב"ע ג1 בשילוב של גגות משופעים עם גג שטוח;
 - שטח המרתף מעבר לשטחים המותרים ב-3.16 מ"ר שבניגוד הוראות תב"ע ע1;
 - לא ניתן לאשר חצר מונמכות בחזית קדמית בבנין משותף שבניגוד להנחיות המרחביות;
 - לפי המפרט ההגשה הקיר המשותף לצד המערבי של היח"ד הנדונה הינו אלכסוני בתוך היח"ד סמוכה;
 - לא הוצגה הבנייה הקיימת בשאר יח"ד בבנין;
 - קווי הרחבה בדירות הסמוכות לפי תכנית הבינוי בתב"ע 2204 (טיפוס B1) לא סומנו בצורה נכונה;
 - מוצעים כרכובים (עמודים דקורטיביים) בכל גובה הבנין מחוץ לקו הבנין הקדמי כ-0.50 מ' בניגוד לחוק ומהווה סטייה ניכרת;
 - לא הוצגה תכנית עתידית, אלא חזית בלבד שאינה תואמת את תוכנית הבינוי;
 - לא נרשמו מפלסים של הרחוב ומפלסים בשאר יח"ד לאורך הבנין הטורי (חתך ב-ב);
 - לא ניתן לאשר שינוי מפלס הכניסה הקיים (כלפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית) בבנין הטורי; - לא נרשם גובה גדר בגבול המגרש הקדמי, לא הוצג פתרון חלופי עבור מסתור אשפה המוצע להריסה, לא הוצג גובה פילרים, לא הוצגו גדרות הפרדה, חומר, גובהן ובעלותן;
 - מוצע שימוש בחצר המשותפת ע"י הסדרת משטח מרוצף ללא הסכמת כל בעלי זכות בנכס;
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 7, בן הלל מרדכי 2

6771/10	גוש/חלקה	25-0232	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0984-007	תיק בניין
3,308.00	שטח	23-00035	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלעד ולדמן
בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102 מיכל וול
בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102

עורך הבקשה

שני טל
ביל"ו 39, תל אביב - יפו

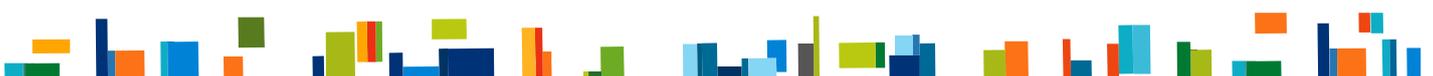
מהות הבקשה

הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כולל הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
במגרש: הריסת מחסן קיים במרווח הקדמי (בפינת המגרש בשטח הפונה ל-2 הרחובות) הבניה בקומה א' מוצעת מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית הצפונית האחורית ובחזית הדרומית הקדמית בניית 2 קירות ניצבים לקירות הקיימים ומעטפת חלקית בגובה 0.60 מ' והוספת קיר בטון בעובי 0.20 מ' בצמוד לקיר החיצוני המזרחי הקיים בדירת הקרקע (גמלון הבניין).

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאחר שמיעת את הצדדים, צוות התנגדויות החליטה לדחות את ההתנגדות שכן - בנית ממ"ד בחזית העורפית כלפי הבנין תשמור על חזית מיושרת כלפי הרחוב עם שאר אגפי הבניין, וכמו כן, שתצמצם משמעותית את הפגיעה בדיירי קומת הקרקע, כי בנית ממ"ד בצמוד למטבח וסלון הקיימים בדירת המתנגדת תפגע משמעותי לאיכות החיים.
-הבניה המוצעת בקומת הקרקע ע"י בנית מעטפת וקירות המשך הממ"ד הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310 החלה על המקום בתוסת ממ"ד בלבד ;
-קיר נוסף בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' שמוצעת בצורה מורחבת . לבקשה צורפו חישובים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.



2. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כוללת הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כלל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעל מעטפת חלקית בחזית דרומית, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, על המגרש הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הקדמי השייך למבקשים; כולל הקלה הבאה:
-בניה שלא ברצף ע"י בנית קירות ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 24/7/2024 לשיפוץ המבנה באגף שלם.
3	שימוש בחומרים דומים ליח"ד הקיימות בבניין כולל צבע משקופים והרעפים בשפועי הגג.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

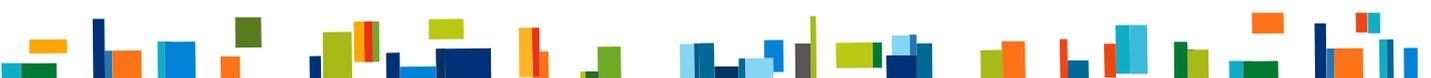
#	תנאי
1	הריסה בפועל של המחסן וכל החורג לשטח ציבורי באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 0014-25-30 מתאריך 28/10/2025**

שמענו את הצדדים ואנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות שכן בניית ממ"ד בחזית העורפית כלפי הבנין תשמור על חזית מיושרת כלפי הרחוב עם שאר אגפי הבנין, וכמו כן, תצמצם משמעותית את הפגיעה בדירי קומת הקרקע, כי בניית ממ"ד בצמוד למטבח וסלון הקיימים תפגע משמעותית באיכות החיים. אלנה כתבה.

וכמו כן, לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי הכוללת הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעל מעטפת חלקית בחזית דרומית, בנין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, על המגרש הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הקדמי השייך למבקשים; כולל הקלה הבאה:
-בניה שלא ברצף ע"י בניית קירות ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
-כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים שיפורטו בהמשך.

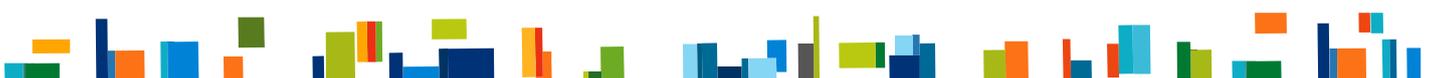
2. לדחות את התנגדות בעלי הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה, שכן:
-הבניה המוצעת בקומת הקרקע הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310.

-הממ"ד מתוכנן בחזית צפונית שהינה חזית אחורית, כפי שנדרש לפי הנחיות מרחביות רמת אביב ירוקה, שלא מאפשרת בניית ממ"ד בחזית קדמית-דרומית.
-קיר נוסף, בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' בצורה מורחבת. לבקשה צורפו חישובים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.
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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 24/7/2024 לשיפוץ המבנה באגף שלם.
3	שימוש בחומרים דומים ליח"ד הקיימות בבנין כולל צבע משקופים והרעפים בשפועי הגג.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסה בפועל של המחסן וכל החורג לשטח ציבורי באישור מח' פיקוח על כך.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 8

6623/582	גוש/חלקה	24-1471	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	13/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0833-008	תיק בניין
734.00	שטח	23-01940	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.מ.ד. אומן הנדסה ובנייה בע"מ
יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528

עורך הבקשה

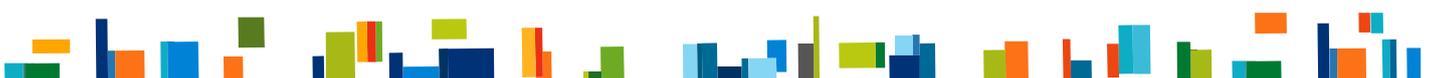
רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הריסת 2 מבנים קיימים למגורים עבור 3 יח"ד סה"כ, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38;

- הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומת מרתף (-2): 11 חניות לכלי רכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה ו 12 מחסנים דירתיים;
 - בקומת מרתף (-1): 6 חניות לכלי רכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, שטח נלווה עבור 2 דירות גן בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות לחיבור המפלסים;
 - בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר גז, חדר אשפה ו 2 דירות גן המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה, עם חצר מוצמדת;
 - בקומות 1-3: 3 יח"ד בקומה (סה"כ 9 יח"ד) המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (4): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: מערכת סולארית, מעבי מזגן והמשך חדר מדרגות המקורה בחלקו;
 - לגובה כל הקומות: חדר מדרגות, מעלית וארונות לתפקוד הבניין;
- על המגרש: רמפה חד סטרית לחניון תת קרקעי במרווח הצד המערבי ועמדת המתנה לרכב, 5 חניות לאופניים, עקירות ונטיעות, גמל מים וגדרות בגבולות המגרש;



החלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 מבנים קיימים למגורים עבור 3 יח"ד סה"כ, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד סה"כ ובסטייה ממדיניות הוועדה לנושא קווי הבניין;
כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ'.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים ל 2.88 מ' לעומת 2.30 המותרים.
4. הקמת ג'קוזי בחצרות 2 דירות גן בקומת הקרקע במרווח האחורי.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
3. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן ההקלות חוץ מהג'קוזי, פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הוועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה, התנגדות לג'קוזי מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם ונכלל בעבודות פטורות מהיתר.

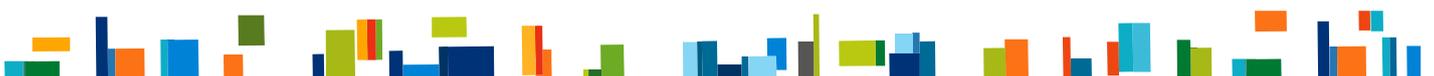
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של אלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,881.2 ₪.
7	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



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

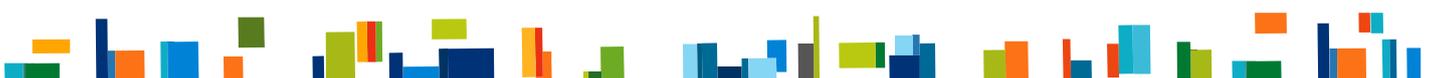
#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 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

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צה"ל 79, בת חן 1

6336/355	גוש/חלקה	25-0445	בקשה מספר
צהלה	שכונה	27/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0842-079	תיק בניין
752.00	שטח	24-01078	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רות טורנר
וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352 רפאל טטרו
וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352

עורך הבקשה

רות פקר
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

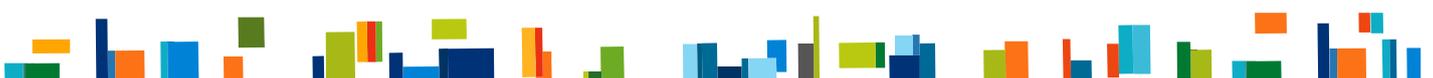
הריסת כל הבנייה הקיימת על המחצית המערבית של המגרש, לרבות בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, חניה מקורה, מחסן ומשטח עץ והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה א' חלקית עם גג שטוח) חלל עובר בין המפלסים, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 24 מ"ר במרווח קדמי ל-2 הרחובות בת חן וצה"ל, עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ- 7 מ"ר, מוסך חניה במרווח צדדי צפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש והסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על מחצית המערבית של המגרש כולל מחסן וסככות, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, כולל חלל עובר בין המפלסים, פטיו פתוח בקומה א', וגזוזטרא, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 24 מ"ר במרווח קדמי ל-2 הרחובות בת חן וצה"ל, עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ- 7 מ"ר, מוסך חניה במרווח צדדי צפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש והסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל.
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל 32.5% המותרים (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי), המהווה 22.56 מ"ר.
2. הסדרת חצר מונמכת ברוחב 1.66 מ' לעומת 1.50 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. חלל עובר לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא ב. המרפסת הפתוחה לא תסגר בעתיד בכל צורה שהיא.
2	הריסת המחסן ומרפסת מקורה עם ביצוע עבודות הבניה ואישור פיקוח על כך.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,709 ט"מ.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 23

6636/216	גוש/חלקה	25-0058	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	09/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0821-023	תיק בניין
709.00	שטח	22-00530	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
דרך המלך 143, גבעת שמואל 5442562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

אליהו נאוי
אבטליון 3, תל אביב - יפו 6802446

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.
על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.
על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של כ-59.11 מ"ר (8.33%) ב-2 הקלות המבוקשות, תוספת של 6% ותוספת של 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה (סה"כ 8.5% המהווים 60.27 מ"ר) מעבר ל-175% המותרים לפי תכנית.
- תוספת יח"ד בשיעור 20% (המהווים 3 יח"ד), ובניית בניין מגורים עבור 18 יח"ד במקום 15 יח"ד המותרות לפי התוכניות החלות.



3. תוספת קומה ובניית בניין בן 7.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) במקום 6.65 קומות המותרות לפי התוכניות החלות.
4. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
5. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
6. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-דרומי של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
7. בניה בשיעור של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מטרים (10% מהמרווח)
8. בניית מרפסות הבלוטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מ' (40% מהמרווח).
9. בניית בריכת שחיה פרטית (הכוללת חדר מכונות שאינו חרג מגובה הבניה המותר בגג) עבור דירה 17 (דירה דו מפלסית בקומה 6 ובקומת הגג).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% לשטח המותר בשל תוספת מעלית- על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 7/9/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
- לדחות את ההתנגדות להקלות לתוספת קומה, תוספת שטח של 6% ותוספת שטח של 2.5% בגין תוספת קומה, הגדלת צפיפות בשיעור של 20%, והסדרת יח"ד בקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' (10% מהמרווח) ובחריגות הנקודתיות בחזיתות הצדדיות (0.4 מ' (10% מהמרווח) בשל צורתו הא-רגולרית של המגרש.
- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
- לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית (למעט בריכת השחיה).
- בריכת השחיה על הגג העליון מבוקשת בהקלה ולא חורגת מגובה הברוטו המותר לפי תכנית ג1.
- לדחות את התנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204. 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כלל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש



#	תנאי
	כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הזו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
5	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של אדמה ייעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה 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
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

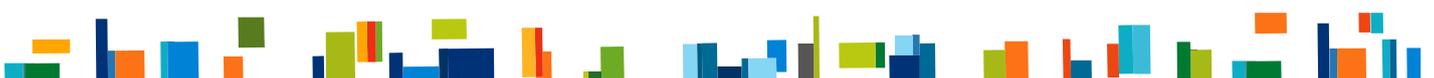
#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204. 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כל בל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר



#	תנאי
	המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הדו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכוס דוד 20, עולי הגרדום 33

6638/195	גוש/חלקה	24-1409	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0905-020	תיק בניין
1,574.00	שטח	22-00516	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.עז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

עופר רוסמן רונן
שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 10 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף (קומת מרתף 1 - גלוייה בחלקה כלפי החזית הקדמית-מזרחית), עבור 28 יח"ד.
- בקומות המרתף: שטחים נלווים לדירות מקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, חניות וחדרים טכניים.
- על הגג העליון: גגות פרטיים עבור 2 דירות הגג, גג טכני משותף עם גרם מדרגות כללי מקורה.
- על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללות בחזית הצדדית דרומית ובחזית הצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת פירים עליונים לאורור תת הקרקע ומסתורי מערכות בחצר, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- דיפון קומות המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות: 234, 235 (רחובות מרכוס דוד ועולי הגרדום), 226 (שצ"פ), 196 (בניין מגורים), בגוש 6638.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 10 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף (קומת מרתף 1 - גלוייה בחלקה כלפי החזית הקדמית-מזרחית), עבור 28 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללות בחזית הצדדית דרומית ובחזית הצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדרות חדשות בגבולות



המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת פירים עליונים לאורור תת הקרקע ומסתורי מערכות בחצר, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

1. לחפירת חצר אנגלית במרווח המערבי (עבור שטח נלווה לדירה מס' 5) ברוחב של 1.78 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
- לאשור פתרון חלופי להסדר 0.3 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.
- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות: 234, 235 (רחובות מרכוס דוד ועולי הגרדום), 226 (שצ"פ), 196 (בנין מגורים), בגוש 6638.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף, כל אחת כח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,118.6 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



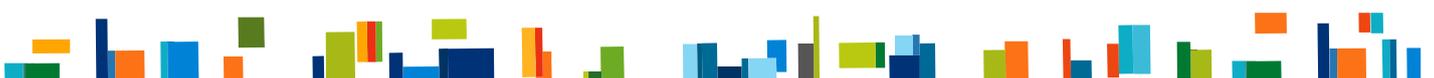
#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	?הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף, כל אחת כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה והקמת גדר בנויה בגבול המגרש עם השצ"פ
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 17, אשכול לוי 55

6884/40	גוש/חלקה	25-0109	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	15/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0930-017	תיק בניין
1,151.78	שטח	23-02287	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ
החושלים 8, הרצליה 9999 וואיני גינדי ישראל בע"מ
החושלים 5, הרצליה 4672405

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

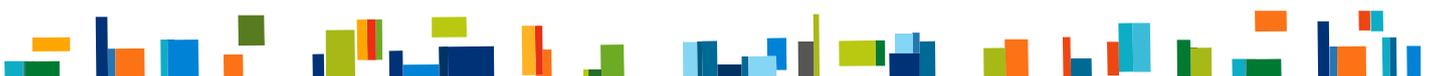
מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-1001 (מתאריך 27.8.23) שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למגורים ומסחר, מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. לפי הבינוי המפורט:

- מגדל בן 31 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 29 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 131 יח"ד.
 - בניין מרקמי בן 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 12 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 49 יח"ד.
 - יחידת מסחר בת קומה אחת (קיוסק).
- בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם שבחלקה כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13.

השינויים המבוקשים במגדל כוללים תוספת קומה חלקית למגורים, ע"י הסדרת רצפה חדשה בקומה הטכנית בבניין (ללא שינוי מגובה הבניין שאושר) ושינויים נוספים, כמפורט:

- בתת הקרקע (משותף למגדל ולבניין המרקמי ולמגרש השכן מערב): שינויים בחנויות, שינויים פנימיים.
- בקומת הקרקע המסחרית: שינויים פנימיים, שינויים בחזית הקדמית-דרומית והקדמית-מזרחית במגדל.
- קומות 1-26: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בצורת המרפסות בקומות 1-8 בחזית המזרחית של המגדל.
- קומה 27: שינויים פנימיים ובחזיתות, הסדרת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר במרפסת הגג.
- קומה 28: שינויים פנימיים ובחזיתות.



- קומה 29: שינויים בדירה 131 הכוללים הפיכת הדירה לדירה דו מפלסית ע"י הסדרת מדרגות פנימיות למפלס דירה חדש בקומה 30 ובנוסף הגדלת שטחה ע"ח חדר המדרגות הכללי, הסדרת בריכת שחיה פרטית בשטח 25 מ"ר במרפסת הגג, בכלל הקומה פנימיים שינויים בחזיתות.
- קומה 30 (אושרה כקומה טכנית בלבד וכעת מוצעת כמגורים בחלקה וטכנית בחלקה): שינוי בגודל הקומה (הקטנת הקומה), שינויים פנימיים הכוללים הפיכה של חלק מהקומה הטכנית למפלס עליון של דירה 131 (עם גישה מקומה 29 בלבד) והסדרת מרפסת גג פרטית המקורה ע"י מצללה, שינויים בחזיתות.
- קומה 31 (קומה חלקית חדשה): העתקת מערכות טכניות מהחלק שהוסב למגורים בקומה 30.
- בגג העליון: שינוי בצורת המצללה.

לאחר השינויים המגדל יהיה בן 32 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית (מפלס רחוב אינשטיין), קומת כניסה למגורים עם מסחר ומגורים (מפלס רחוב ארתור רובינשטיין), 28 קומות מגורים בלבד, קומת מגורים עם חלק טכני, וקומה טכנית בלבד.

השינויים המבוקשים בבניין המרקמי כוללים:

- קומות 1-4: שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומות 5-10: הגדלת שטח הקומה על חשבון מסתור מערכות קומתי בהתאם לקונטור הקומות העליונות, שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומה 11: שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומה 12: הגדלת שטח הקומה, שינויים פנימיים ובחזיתות.

השינויים המבוקשים בקיוסק כוללים:

- שינויים פנימיים.

השינויים המבוקשים בתת-הקרקע:

- שינויים בהסדרי הגישה לחניה, ע"י שינוי רמפת הכניסה המשותפת גם למגרש השכן ממזרח (מוגש במקביל) בהתאם לנספח התנועה בתכנית 4695, הכוללת זיקת הנאה עתידית למעבר כלי רכב, והסדרת מעברים עתידיים במרתפים למגרש השכן ממערב, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 4695.

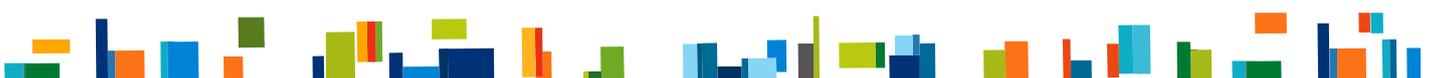
החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1001-23, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13. לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וקומת טכנית חלקית, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.



2. ניווד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות לקומת המגורים החלקית החדשה.
3. הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

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

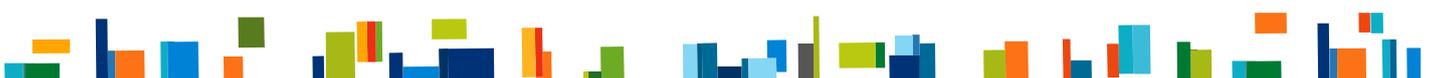
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבניין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הזדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 11-13.
3	כמידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.



#	תנאי
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישום על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. 2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. 3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 18

6770/50	גוש/חלקה	24-1210	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0984-018	תיק בניין
4,653.00	שטח	21-02840	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית רידינג 18-20 תל אביב בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

חגי הופלר
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ב-2 בנייני מגורים קיימים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, עבור 28 יח"ד כל אחד, סה"כ 56 יח"ד ב-2 הבניינים, הכוללים:
- חפירת 2 קומות מרתף (שלא בתכנית הבניין) עבור חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, עם מדרגות מילוט לא מקורות.
 - מילוי קומת עמודים ותוספת 8 דירות (4 בכל בניין), כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדרי ואופניים, חדרי אשפה, חדר גז וחדר חשמל.
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין מעבר ל-13 המותרים מכוח תמ"א 38, תוספת ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
 - הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים, הרסית גרם המדרגות הקיים בכל הקומות ובנייתו מחדש, תוספת מעלית שניה המשרתת את שלושת הקומות החדשות בלבד.
 - תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% עבור 20 יח"ד.
 - בגג העליון: גג טכני משותף ו-2 גגות פרטיים בכל בניין, עבור דירות הגג.
- על המגרש: ביטול החניות העל קרקעיות הקיימות והסדרת רמפה דו-סטריית במרווח הצדדי-דרומי לגישה לחניון חדש בתת הקרקע, הקמת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית ופתחי אוורור מתת הקרקע בגדר הצדדית דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

לאחר השינויים 2 הבניינים יהיו בן 11.65 קומות, מעל 2 קומות מרתף, כל אחד עבור 42 יח"ד. וסה"כ 84 יח"ד ב-2 הבניינים.

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025



1. לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ב-2 בנייני מגורים קיימים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 56 יח"ד ב-2 הבניינים (28 יח"ד בכל בניין), הכוללים:

- חפירת 2 קומות מרתף (שלא בתכנית הבניין) עבור חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, עם מדרגות מילוט לא מקורות. הרחבת הדירות הקיימות בבניין מעבר ל-13 המותרים מכוח תמ"א 38-- תוספת ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- הרחבה ושינויים בקומת הקרקע: חדרים טכניים ושינויים פנימיים.
- תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א, 38 הכוללים: מילוי קומת עמודים ותוספת 8 דירות (4 בכל בניין), כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדרי ואופניים, חדרי אשפה, חדר גז וחדר חשמל. תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 20 יח"ד.
- בגג העליון: גג טכני משותף ו-2 גגות פרטיים בכל בניין, עבור דירות הגג.
- על המגרש: ביטול החניות העל קרקעיות הקיימות והסדרת רמפה דו-סטריית במרווח הצדדי-דרומי לגישה לחניון חדש בתת הקרקע, הקמת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית ופתחי אוורור מתת הקרקע בגדר הצדדית דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. לאחר התוספת 2 הבניינים יהיו בני 11.65 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות, כל אחד עבור 42 יח"ד, וסה"כ 84 יח"ד ב-2 הבניינים. כולל ההקלה הבאה: בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של עד 2.7 מ' במקום 2.5 המותרים לפי תמ"א 38.

כולל ההקלה:

בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.7 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.

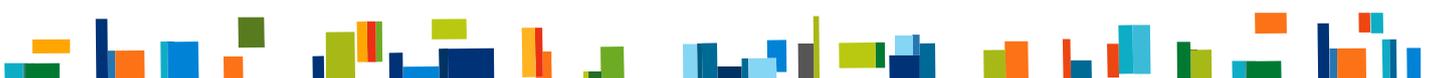
2. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדויות שעניין טענות בדבר היעדר תימוכין קנייניים - לאחר בדיקה עלה, כי הבקשה נחתמה על ידי 53 מתוך 56 בעלי הזכויות בשני הבניינים המצויים על אותה חלקה. בנוסף, אין כל ממש בטענה כי הבניינים מתנהלים בנפרד שעה שהבקשה הוגשה ביחס לשני הבניינים ולכן בדיקת ההסכמות נעשתה ביחס לשני הבניינים המבוקשים. כמו כן מומלץ לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולדחות את הטענות התכנוניות. הבקשה נבחנה תכנונית ונמצא, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לעניין הקומות המותרות והצפיפות. כך גם לגבי תכנון החניון שתואם לתקנות החוק.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד



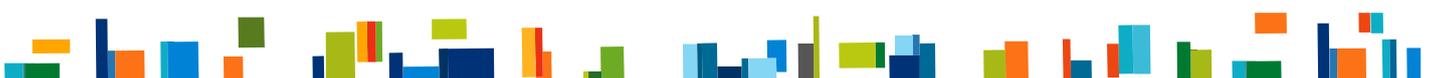
#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי 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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,109.00 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-19/12/23 של נינה אלומות עמיר, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אושרה כריתה של עצים מס' 261,262,172 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים כולל כל החצרות בין הבניינים והחלק הטכני בגג העליון, לשימוש כל בעלי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים ולא יהיו ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא יסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902427 על על 17 סעיפיה.
3	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק המידע: הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
4	הריסה בפועל של כל החורג.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 58 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).





#	תנאי
9	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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-25-0011 מתאריך 16/09/2025

לאחר ששמענו באריכות את טענות המתנגדים, החלטנו לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולהמליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. לטענות בדבר היעדר תימוכין קנייניים ולאחר בדיקה עלה, כי הבקשה נחתמה על ידי 53 מתוך 56 בעלי הזכויות בשני הבניינים המצויים על אותה חלקה. בנוסף, אין כל ממש בטענה כי הבניינים מתנהלים בנפרד שעה שהבקשה הוגשה ביחס לשני הבניינים ולכן בדיקת ההסכמות נעשתה ביחס לשני הבניינים המבוקשים. כמו כן מומלץ לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולדחות את הטענות התכנוניות. הבקשה נבחנה תכנונית ונמצא, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לעניין הקומות המותרות והצפיפות. כך גם לגבי תכנון החניון שתואם לתקנות החוק. לנוכח האמור, מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את המבוקש.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 27

6212/268	גוש/חלקה	22-1054	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	03/07/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0494-027	תיק בניין
329.00	שטח	21-00896	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זאב צאנין
שטריקר 29, תל אביב - יפו 6200309 ססיל טרז בינדר מילגרם
שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308

עורך הבקשה

טל נבות
הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054

מהות הבקשה

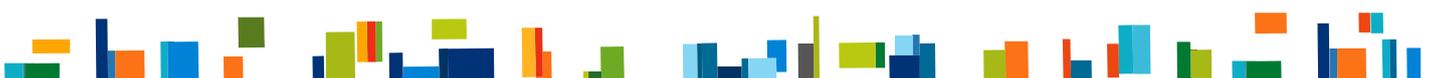
הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות + קומת גג + מרתף, בעת ובעונה אחת עם הבנין בקיר משותף. מבוקש איחוד חלקות של מגרש זה עם המגרש השכן בשטריקר 29. מוגשת במקביל בקשה לתיק מידע לבניין בשטריקר 29 הקלה בקו בניין במסגרת הבקשה מבוקש הזזת ארון תקשורת בתיאום עם בזק. הארון ממוקם על המדרכה בגבול בין שטריקר 27 ל29

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

מאושר לתקן חו"ד מכון רישוי בבקשה מקורית שזכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שטריקר 27 ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א.

ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהחלטה מקורית.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4	תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6	הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדין
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת תצ"ר
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית 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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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 הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-23-0122 מתאריך 10/05/2023

בהתאם לנאמר לעיל, בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12.09.2022 מתבקשת רשות הרישוי לאשר את תיקון התכנית ולבטל את הדרישה לנטיעה בקומת הגג לחזית אחורית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0006 מתאריך 19/04/2023

להעביר את הבקשה לדיון ברשות רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
רשות רישוי מספר 1-22-0286 מתאריך 12/09/2022

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 1-22-0286 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף סה"כ 14 יח"ד ;

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.
2. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג (4400).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402).
5. 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. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצ"ר
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית העצים מפיקי היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

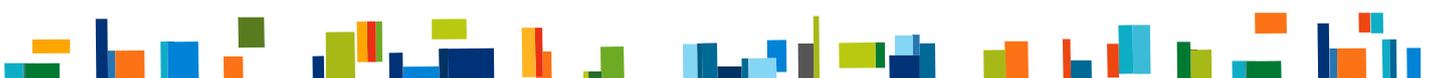
תנאים לאיכלוס

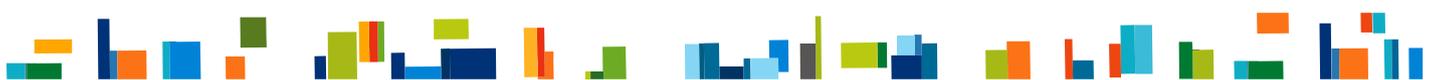
1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
4. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
5. 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
6. העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה





24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טיומקין 11

6941/106	גוש/חלקה	24-0228	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0055-011	תיק בניין
651.00	שטח	22-01115	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארז פנחס בלגה
הברוש 32, כרמי יוסף 9979700

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

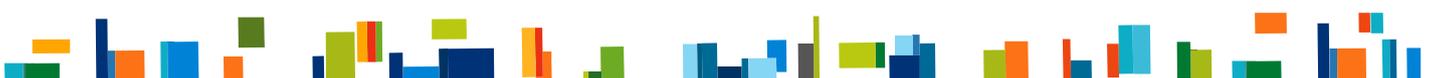
הריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 18 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. כמו כן, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בהתנגדויות נותרה הדרישה למגרשים מעל 600 מ"ר.

הערה: הודעה על ההמלצה השלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 25, פינסקר 28

6911/7	גוש/חלקה	25-0153	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0084-025	תיק בניין
362.00	שטח	24-01271	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלכס קרלין
שדרות רוטשילד 82, תל אביב - יפו 6578607

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-0564 מתאריך 25.07.2023 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד והיתר שינויים מס' 24-0714 מתאריך 24/11/2024, הכוללים: הגדלת תכסית הבנייה על הגג מעבר ל 50% ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0564 מתאריך 25.07.2023 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד והיתר שינויים מס' 24-0714 מתאריך 24/11/2024, הכוללים:

הגדלת תכסית הבנייה על הגג מעבר ל 50% ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים (כ- 20 מ"ר)

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
- בניית פרגולה מבטון ללא מרווח ממעקה הגג בקו בניין צידי

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור פיקוד העורף	1



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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

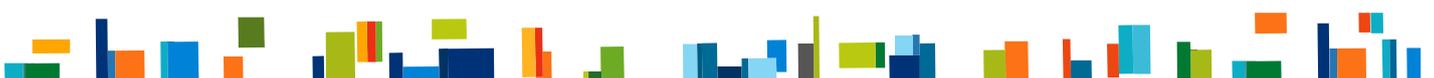
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שינקין מנחם 3

6933/51	גוש/חלקה	25-1367	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	02/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0018-003	תיק בניין
405.00	שטח	25-00282	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ל.באור בשינקין 3 בע"מ
הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

ביטול תשלום לקרן חניה שניתן בהיתר בניה מספר 24-2749 מתאריך 21/12/2024

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאשר תיקון היתר בניה מס' 24-2749 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש לו בהתאם לתקנה 22 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור והשבת תשלום קרן חניה עבור 7.3 מ"ח כתוצאה מהפחתת התקן.

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

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.**



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 37

7436/15	גוש/חלקה	23-0498	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0069-037	תיק בניין
281.00	שטח	22-02568	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לאה ברוידס
החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108

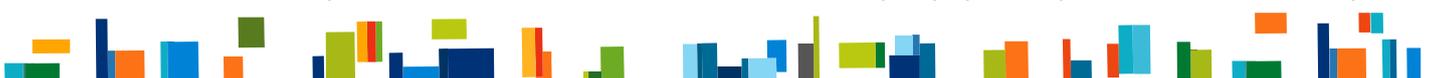
עורך הבקשה

רן ברוידס
השלושים ושלושה 22, רמת גן 5222703

מהות הבקשה

- תוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:
- בכל הקומות הקיימות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית חיצונית עם עצירות בכל הקומות במרווח הצד המערבי.
 - חפירת קומת מרתף עבור חדר משאבות ומאגר מים.
 - בקומת הקרקע הקיימת: שינויי פנים ביחידת הדיור בקומת הקרקע כולל הוספת מרחב מוגן בחזית האחורית. הצמדת חזר במרווח הצד והאחורי.
 - בקומה ראשונה הקיימת: שינויי פנים לפיצול יחידת הדיור הקיימת בהיתר ל-2 יחידות מגורים. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - קומה ב' חדשה: הוספת קומה ב' חדשה בתוואי ושטח הקומה מתחת עבור 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - קומה ג' ו-ד' חדשות: הוספת 2 קומות חדשות בנסיגה של כ-3מ' בחזית האחורית, בתכסית של 111מ"ר (כ-74% משטח קומה קיימת מורחבת) עבור יחידת דיור אחת בכל קומה. בקומה ג' יח"ד שם ממ"ד, מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית ובקומה ד' יחיץ דיור עם מרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - קומה ה', קומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג עם גישה במדרגות עליה פנימיות מיחידת הידור בקומה ד' ומרפסת גג פרטית עם גישה מחדר היציאה לגג ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בקומת הגג העליון: 7 פאנלים סולאריים ו-7 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות סולם ממפלס קומת הגג החלקית.
 - במצר: מסתור כביסה ומסתור בלוני גז במרווח הצד המזרחי, חצר פרטית במרווח האחורי והצדדי מערבי, שבילים גינון ונטיעות.

סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו-5 חדשות).



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

מאושר לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 14/02/2024 ולהתיר בנוסף קומת מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות.
תנאים למתן היתר

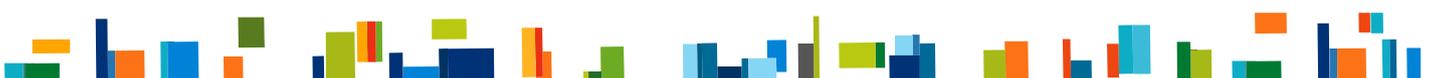
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	אישור מוצג 550
8	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	חוות דעת אקוסטית של של חברת אתרוג מתאריך 20.6.25 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת 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.

תנאים לתעודת גמר

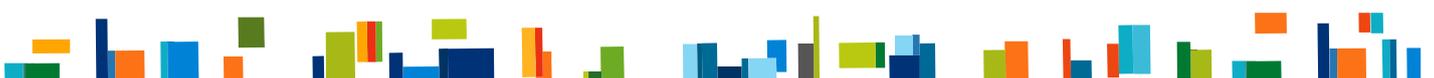
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור, סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%
- הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .
- ביטול מרפסות שירות .

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

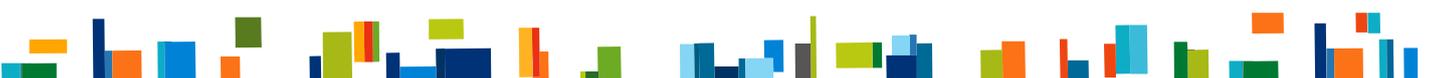
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.
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	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם



#	תנאי
	ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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 היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו 47, אוסישקין 48

6963/65	גוש/חלקה	22-0826	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/05/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0199-047	תיק בניין
516.00	שטח	19-00938	בקשת מידע

מבקש הבקשה

די האוס בע"מ
הקדמה 40א, הרצליה 4674332 פויטר קדס
הקדמה 40א, הרצליה 4674332

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

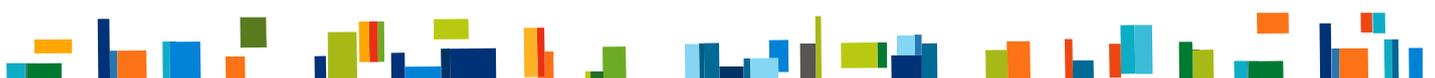
שינויים ותוספת לבניין קיים במהלך בניה לפי היתר: תוספת שטח במרתף בשטח כולל של כ- 140 מ"ר, העמקת מרתף קיים ושינויים פנימיים בכל הקומות, שינויים בגג העליון כולל תוספת בריכה. איחוד 6 יחידות דיור ליחיד אחת. בקומת הקרקע 2 יחידות משרד במקום מסחר קיים בהיתר. תוספת בריכת שחיה על הגג

החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

תיקון החלטת הוועדה מיום 06/12/2023 ואישור פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות חוק בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה לנושאים:
יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור, כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה ועיצוב המעקות במרפסות ובחדר המדרגות, ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של המבנה לשימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
4	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.
בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת הקרקע והעמקת מפלס המרתף.
בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.
בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים).
שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.
בקומת הגג העליון - בריכת שחיה ו-2 מתקנים סולארים.



בחצר – שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו- 2 מקומות חניה.

2.לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור. **תנאים למתן היתר**

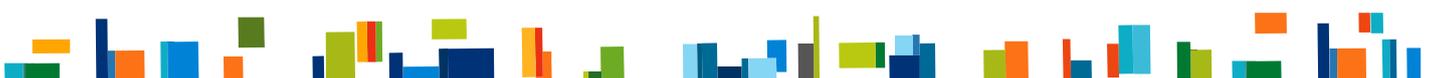
#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0021 מתאריך 30/11/2022

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0021 מתאריך 30/11/2022

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 16/11/22 "לשוב ולדון לאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי", לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הכוללים איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1 מהסיבות הבאות:

א. הבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית, אזור המתאים לבנייה רוויה מבחינת רוחב הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומת הקרקע ולא מדובר באזור של בתים פרטיים. על כן אין לאשר 'Town House' במיקום זה אלא את המצב הקיים בהיתר המקורי.

ב. השימוש המבוקש במרתף עבור -חדר כושר, ספא, בריכה הינו שימוש חורג מתכנית אשר לא ניתן לאשר לצמיתות מבלי שנעשה פרסום עבורו. לא ניתן לאשר שימוש זה גם לתקופה מוגבלת מאחר ולאחר תום תקופת השימוש החורג לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו למצב התואם תכנית.

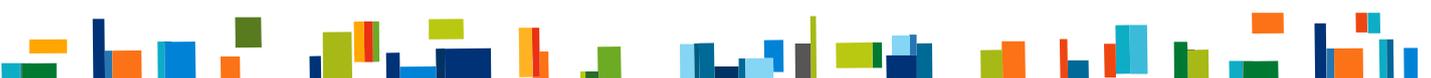
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0020 מתאריך 16/11/2022

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0020 מתאריך 16/11/2022

לשוב ולדון לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





24/11/2025
ד' כסלו 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

חיזוק, שינויים ותוספות במבנה קיים בן 4 קומות מכח תמ"א 38, הכוללים: - תוספת 1.65 קומות נוספות - תוספת 3 יח"ד חדשות - תוספת מעלית חיצונית לפי תכנית 2710 - שינוי חדר המדרגות - סגירה של עד 1/3 מקומת העמודים - תוספת מרפסת שמש בחזית האחורית בכל הקומות - בריכת שחייה במרפסת הגג ובגג הטכני העליון היקף בנייה - שטח עיקרי: קיים: 637.2, מבוקש: 280.8, סה"כ: 918. היקף בנייה - שטח שירות: קיים: 67.07, מבוקש: 30.93, סה"כ: 98. מספר קומות: קיים: 4, תוספת מבוקשת: 2, סה"כ: 6. מספר יח"ד: קיים: 8, מבוקש: 3, סה"כ: 11. גובה במטרים: קיים: 14.6, מבוקש: 7.7, סה"כ: 22.3 מטר. פתרון המיגון המוצע: פטור מתכנון מיגון תיקני ע"ס חדרים מחוזקים ומקלט קיים. הקלות: -הקלה 10% בקו בניין צדדי ואחרי - הקלה בקו בניין אחורי עבור תוספת מרפסת שמש חדשה - הקלה עבור תוספת מעלית חיצונית - בריכת שחייה במרפסת הגג - בריכת שחייה בגג העליון (הגג הטכני) - מרפסת גג בגג העליון (הטכני) - תחנת מעלית בקומת הגג - יח"ד עצמאית בקומת הגג

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

נשוב ונדון בבקשה, בכל מקרה, בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שולמית 3

6903/106	גוש/חלקה	24-1687	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0327-003	תיק בניין
472.00	שטח	23-01334	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שולמית 3 נדל"ן בע"מ
הנחושת 10, תל אביב - יפו 6971072

עורך הבקשה

אסף שאול
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד, הכוללים:

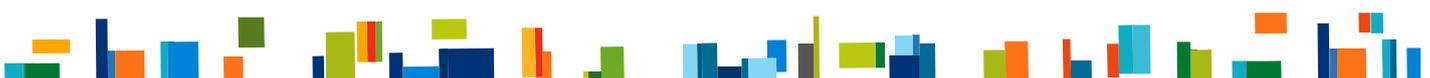
בקומת המרתף הקיימת (1-): שינויים בקונטור ותוספות שטחים עבור מחסן (בחלקו ע"ח חדר דודים מבוטל) עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, הוספת 5 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות במרווח האחורי ובור מתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי - בן 5 מפלסים - בעומק של 16 מ' עבור 17 מקומות חניה עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב בחזית הקדמית וגישה תפעולית נוספת למתקן החניה באמצעות המשךגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

קומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין העמודים בחזית, לצורך הגדלת לובי הכניסה. הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר בתוספת ממ"ד לכל דירה.

בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה. תוספת יחידת דיור אחת לאישור בדיעבד, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד ותוספת מרפסות פתוחות חדשות בחזית עורפית.

על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת הבניה הקיימת הכוללת חדר כביסה ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות ופתוחות, בחזית, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.

קומה ה' חלקית חדשה המכילה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ואחורית.



על הגג העליון: מערכות סולאריות ע"ג גג טכני משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מתוך הדירה.

בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית צפונית, נישת חשמל ואשפה בצמוד לגדר צדדית דרומית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד, (8 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 16

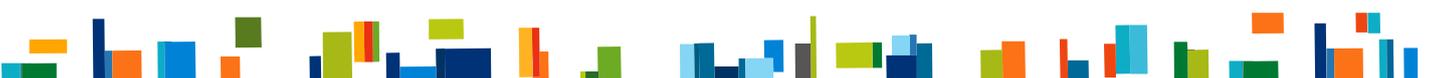
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מוצעת בניה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616א' התקפה.
2. מוצעת הרחבת דירות קיימות (קומות טיפוסיות קיימות א'-ג') מבלי שהוצג פתרון מיגון עבור אחת הדירות הנ"ל בקומה ג', בניגוד להוראות תכנית 3616א' התקפה.
3. מוצע בינוי בקומת הקרקע המהווה סגירה חלקית של הרצועה המפולשת הנדרשת בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א'.
4. סך מניין יחידות הדיור (קיימות + חדשות) בקומות הקיימות בהיתר חורג ב-3 יח"ד (1 בכל קומה טיפוסית) מעבר לצפיפות המותרת (8 יח"ד) לפי תכנית 58 התקפה.
5. כתוצאה מחריגה בצפיפות בקומות הקיימות בהיתר (כמפורט בסעיף לעיל) מבוקשת חריגה של יחידת דיור אחת בקומת התוספת מעבר למותר בהוראות התכנית 3616א'.
6. בקומות הקיימות מוצעת סגירת מרפסות קיימות, החורגות מעבר לקווי בניין צדדיים, בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א' התקפה.
7. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א' התקפה.
8. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בניה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - א. מוצעים שינויים ברצועת העמודים הקיימת בחזית הקדמית של קומת הקרקע המהווה פגיעה במאפיינים האדריכליים של רצועת העמודים.
 - ב. מוצע פרזול מלא במעקה הגג הקדמי בניגוד למותר.
9. גובה קומת מרתף תחתונה (-5) עולה על 3.50 מ' (נטו) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 התקפה.
10. מוצע מסתור כביסה עבור דירה צפונית קיימת בקומת קרקע בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
11. מוצע חיפוי טרספה דמוי עץ בחלק ניכר של חזית קדמית נסוגה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
12. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
 - א. לא הוצגו כל המידות והמפלסים.
 - ב. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאוסר בהיתר הבניה המקורי וללא כל התייחסות לשטחים ולצפיפות שנוספו ללא היתר.
 - ג. בקומת המרתף (-1) הוצג מחסן ללא היתר בשטח של 62.5 מ"ר העולה על שטח מקסימלי של מחסן דירתי (12 מ"ר) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 ומבלי שצויין האם מדובר במחסן דירתי או משותף. קיים חשד כי מדובר ביחידת דיור פעילה ללא היתר - לאור הצגת דו"ח ארנונה של רישום הדיירים בו צויין כי קיים במרתף תא שטח המסווג למגורים בשטח של 41 מ"ר.



- ד. לא הוצגה חו"ד יועץ מוסמך עבור הקמת נישה חיצונית לבלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי-צפוני ובניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- ה. לא הוצגו מתקנים טכניים בכל החתכים לצורך בדיקת התאמה לגובה הבנייה המותר לפי הוראות תכנית 3616 א' התקפה.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה, לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
14. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן שכן:
- א. ככל הנוגע לקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5, שנגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616 א'.
- ב. כמו כן לקבל את הטענות בנוגע לחריגה בצפיפות, שכן אכן מבוקשות 3 יחידות דיור בחריגה מהמותר לפי הוראות תכנית 3616 א'.
15. לדחות את כל יתר טענות המתנגדים, שכן:
- א. נושאי תנועה וחניה, גנים ונוף ותיאום הנדסי נבדקו ע"י הגורמים הרלוונטיים במסגרת הליך בדיקת הבקשה והומלצו לאישור.
- ב. במקרה של מטרדים במהלך הבניה החורגים מהוראות החוק ניתן לפנות לפיקוח על הבנייה.
- ג. הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ניתן בנושא זה לפנות לערכאות המתאימות.
- ד. אין בבקשה זו בכדי לדאוג לפתרונות לבעלי זכויות אחרים מחוץ למגרש נשוא הבקשה.
- ה. אין הוועדה ממליצה למבקשים על סוג התכנון. הבקשה להיתר נבדקת ביחס לעמידה בהוראות התכניות התקפות החלות על המגרש, תקנות התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 35א

6913/30	גוש/חלקה	23-0945	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0004-035	תיק בניין
331.00	שטח	22-02427	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ש.ל דוד ייזום נדל"ן בע"מ
ת.ד. 90850, נווה אילן 9085000

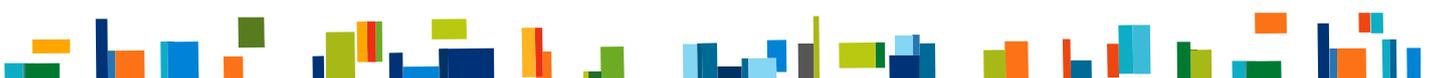
עורך הבקשה

אלדד נתן
עין כרם 254, ירושלים 9574424

מהות הבקשה

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.
 - קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית. הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.
 - קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.
 - בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.
 - קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.
 - קומה ד' החדשה - עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.
 - הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.
 - בחצר העורפית - הסדרת נישא לבלוני גז, גיבון ונטיעות.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע עם קומת גלריה) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.





החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לעדכן את חו"ד תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ולאשר פטור תקן חניה לפי תקנה 2 ו' מאחר והמגרש נמצא במקטע רחוב בקרבת קו רכבת סגול או ירוק (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר).
2. לבטל סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 09.10.2024.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

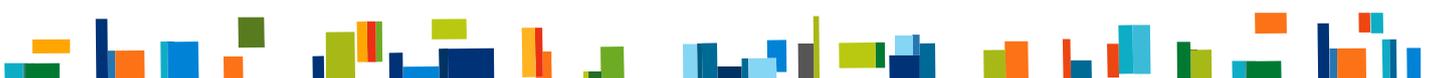
1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.
- קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית.
- הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.
- קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.
- בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.
- קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.
- קומה ד' החדשה - עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.
- הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.
- בחצר העורפית - הסדרת נישה לבלוני גז, גיבון ונטיעות.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

תמריצי תמ"א הבאים:

1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.



2. הוספת 2 קומות וזכויות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע מסחרית.
3. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג ל 65%
2. הקלה מגובה בניה על הגג
3. הקלה לאי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות צד ועורף
4. הקלה להקמת פרגולה מבטון

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבניה מעבר ל 325% בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

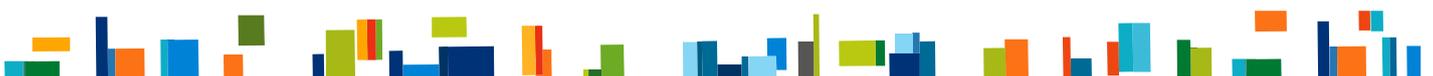
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנית שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	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.

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



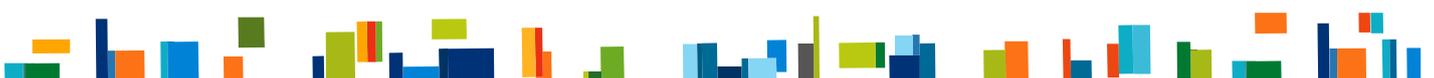
#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/10/2022 שמספרו 202202427 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
9	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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארניה אוסוולדו 8

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

מבקש הבקשה

יואב זהבי
שדרות ההשכלה 12, תל אביב - יפו 6789012

עורך הבקשה

ערן לשם
ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417

מהות הבקשה

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

פיתוח

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

מרתפים

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

A בבניין



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

בנין B

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

בנין C

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

מבנה לשימור, ארניה 8

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

מבנה לשימור, ארניה 14

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

מבנה לשימור, ארניה 18

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



**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025**

בהמשך להחלטת הועדה מ-03/09/2025 לאשר לפטור מדרושות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק: לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

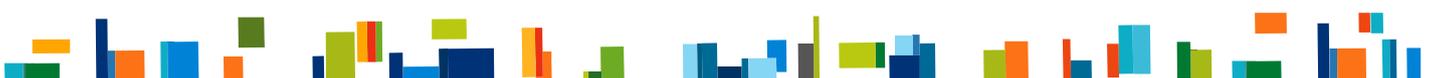
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים,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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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



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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

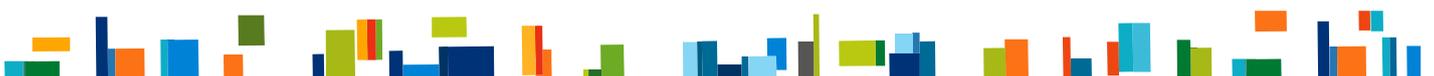
ההחלטה: החלטה מספר: 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים



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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

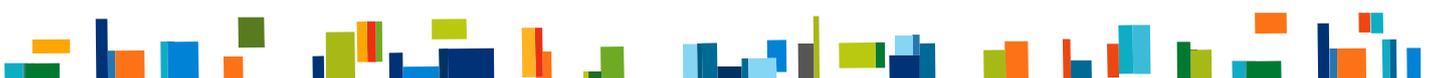
#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הזוהר 31

6106/626	גוש/חלקה	24-1648	בקשה מספר
בבלי	שכונה	24/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0584-031	תיק בניין
679.00	שטח	23-01078	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

חגי הופלר
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

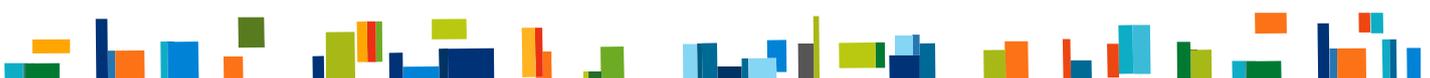
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין השכן הגובל מדרום (להלן חלקה 462), בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 26 יח"ד, הכוללים:

- ב-2 קומות מרתף: 21 מקומות חנייה (מתוכם מקום חניה אחד עבור נכים).
- במרתף תחתון (-2): חדר משאבות, מאגר מים ו-4 מחסנים דירתיים.
- במרתף עליון (-1): 2 מחסנים דירתיים וחדר טרפו.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, שני חדרי אופניים המכילים 18 זוגות סה"כ.
- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- (בקומה 5: פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית).
- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית קדמית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון) ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).
- בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).

- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין. ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי.

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

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פירים לאוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישת למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי דרומי.



החלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה הבנו בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה מס' 462), בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד.
2. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חניה החסרים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,050.00 ₪.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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



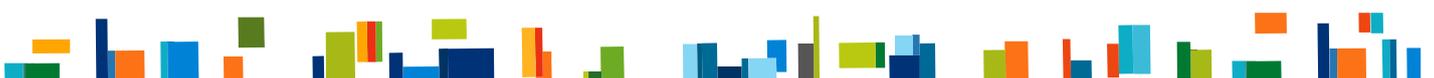
#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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 העורפית בקומת הקרקע (דירה מס' 2) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
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. דירת גג קדמית (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 13

6918/42	גוש/חלקה	24-1785	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0130-013	תיק בניין
288.00	שטח	24-00814	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום ברחוב שפר 15-13 בתל אביב בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך 25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים:

1. קומות מרתף - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:

א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.

ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.

ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דירתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.

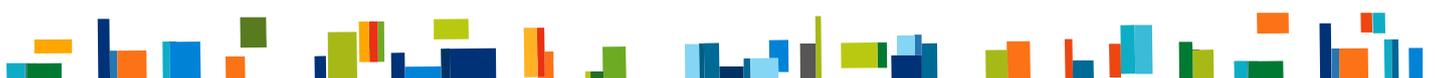
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.

3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.

4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.

5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.

6. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.



6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך ה-25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעוברו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים:

1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:

א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.

ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.

ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסנים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.

2.בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.

3.בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.

4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.

5.בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.

6.קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.

7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

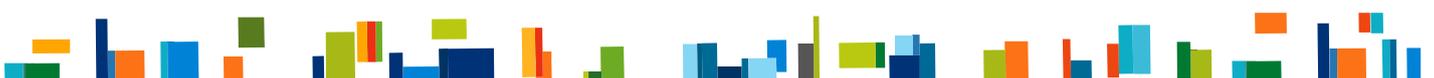
- תוספת יחידת דיור אחת

3.בכפוף לכלל 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 15

6918/43	גוש/חלקה	24-1826	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0130-015	תיק בניין
288.00	שטח	24-00815	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום ברחוב שפר 15-13 בתל אביב בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה-22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפ"ר 13 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:

1. קומות מרתף - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.

ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.

ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.

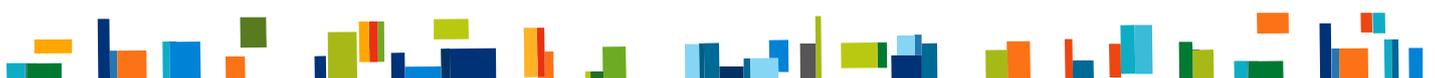
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה

3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.

4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.

5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.

5. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.



6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך 22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:

1. קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:

א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.

ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.

ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסנים דרתיים ו-1 מחסן משותף.

סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.

2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה

3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.

4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.

5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.

5. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.

6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

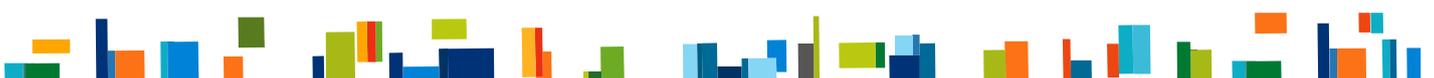
- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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

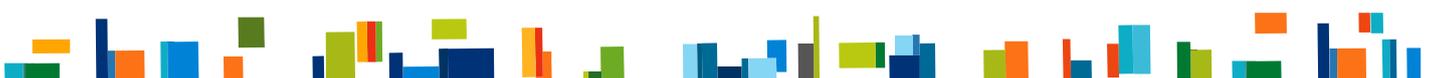
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.



הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	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.



24/11/2025
ד' כסלו 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: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020-2 מתאריך 19/11/2025

לאשר בקשה לשימוש חורג מתוכנית משמוש לעסקים, לשימוש של חניון מעל פני הקרקע בשטח של 500 מ"ר, לשנה אחת בלבד ממועד קבלת ההחלטה.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
4	הסדרת תשלום דמי החכירה מול אגף נכסים בגין השימוש החורג וחתימה על תוספת לחוזה חכירה לשינוי השימוש.

תנאים בהיתר

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



תנאי	#
ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, וזאת בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל	1

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התעשיה 4, התעשיה 6

7104/267	גוש/חלקה	24-1214	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0532-004	תיק בניין
1,022.00	שטח	23-01363	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מצליח דוד נמר
הרב לוי 8, בת ים 5964714

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

שימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט, הכוללים:
• בקומה רביעית: שימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות לצמיתות במרבית שטחה של הקומה החמישית;

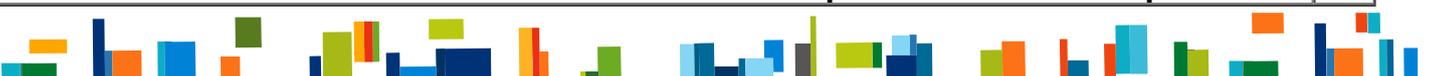
החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג משימוש של "תעשייה" לשימוש של "אולם הרצאות" לצמיתות במרבית שטחה של הקומה החמישית, בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט.
- לדחות את התנגדויות שכן השימוש המבוקש עבור אולם הרצאות כן תואם תכ"ע החלה על המקום וכעת מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מתעשייה לאולם הרצאות. בנוסף אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים.

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



#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפתח 1

6133/740	גוש/חלקה	23-1280	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1006-031	תיק בניין
2,321.00	שטח	23-00265	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכל ליפשיץ
יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401 עידוד ליפשיץ
יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401

עורך הבקשה

אריאל בוימ
ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

מהות הבקשה

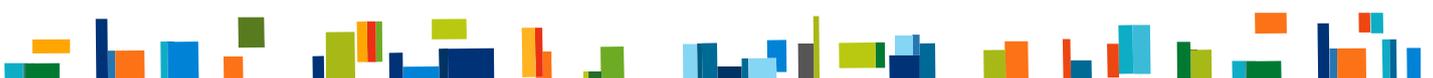
שינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, כמפורט:
• הרחבת הדירה בכ-22 מ"ר לחזית רחוב הגיבור האלמוני.
• הרחבת דירה כולל ממ"ד בכ-26 מ"ר לחזית צדדית מערבית.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לאור הנאמר לעיל, לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, ראה התייחסות בהערות סעיף 9.

החלטה: החלטה מספר: 3
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0004 מתאריך 29/01/2024

- לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית בקומת קרקע, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתוכניות החלות ולא חלים עליה תנאים מגבילים שנקבעו בקשר עם הכנת תוכנית תא/מק/5220, לכן, לא ניתן למנוע מהמבקשים למצות את זכויותיהם.
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
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1052 ט.

תנאים להתחלת עבודות

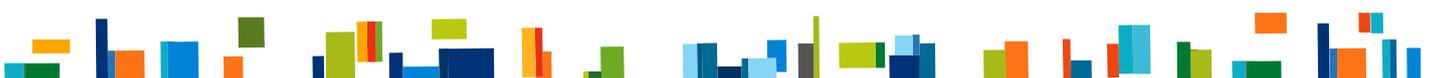
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפתח 3

6133/739	גוש/חלקה	23-0623	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	27/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1076-003	תיק בניין
2,261.30	שטח	22-02367	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שוקי אלדד
יפתח 3, תל אביב - יפו 6731406

עורך הבקשה

אריאל בוים
ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

מהות הבקשה

הרחבת דירה בקומת קרקע מלפנים ומאחור ובניית ממ"ד

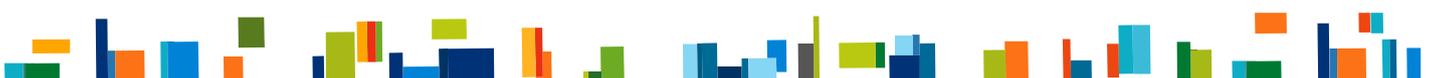
החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

נוכח הסרת ההתנגדות ולאור המלצת צוות התכנון, לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. השינויים כוללים:

- הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח.
- הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.
- הריסת הסככה הקיימת ללא היתר בחזית המזרחית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שניתנו
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0048 מתאריך 26/06/2023

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.
השינויים כוללים הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח, הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן:

- ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.

- במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7, לכן לא ניתן

למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

- תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה.

- בקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.

- אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5) .

לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.



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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

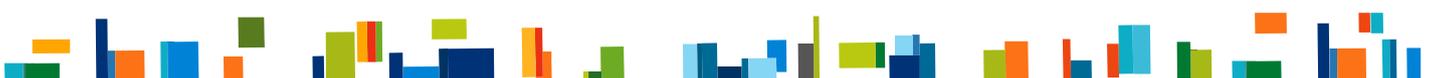
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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 הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 41, פנואל 10

6135/69	גוש/חלקה	24-0109	בקשה מספר
התקוה	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	4031-042	תיק בניין
153.18	שטח	23-00844	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לימור כבירי
הברוש 80, כפר טרומן 7315000

עורך הבקשה

נדב הייפרט
שדרות ירושלים 139, תל אביב - יפו 6815134

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף. הבניין מתוכנן בקו בניין 0 בצד הדרומי ולחזיתות קדמיות. הבניין מכיל:

- במרתף: שטח נלווה ליח"ד בקומת קרקע עם גישה ע"י מדרגות פנימיות.
- בקומת קרקע: יחידת דיור אחת עם מדרגות פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף ויציאה לחצר פרטית במרווח הצדדי. מוצעת כניסה לדירה דרך שער בחצר הפרטית.
- בקומה שנייה: יחידת דיור השנייה עם מרפסת בחזית צדדית מזרחית.
- בקומה שלישית: יחידת דיור השלישית עם מרפסת בחזית מזרחית ומדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג.
- על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג.
- על הגג העליון: מתקנים טכניים, גישה ע"י סולם עליה לגג.
- לכל גובה הבניין: פיר מעלית, חדר מדרגות.

- בחצר: מתקנים טכניים, שטחים מרוצפים, גיבון, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים על המגרש.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, לפי הוראות תוכניות 2215 ו-2215 א:



- חישוב אחוזי בניה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 7 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 28 מגרשים משניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה. -תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש עבור הריסת הבניין הקיים.
- 3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
-תוספת 6% משטח המגרש לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון.
-הגבהת הבנין לגובה 10 מ'.
-תוספת 5% למעלית עבור נגישות.
-קו בנין צידי 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
- 4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

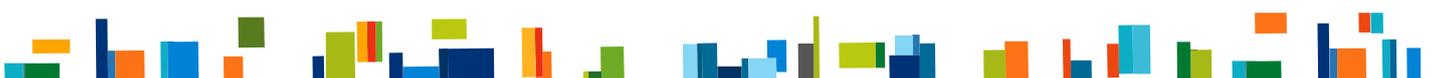
#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	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.





ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215א, ג3 ו-ע1, כמפורט:

1. מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
2. שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
3. תכנית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ-53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכנית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- אין הצדקה להגדלת התכנית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.
4. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.
5. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלוש 2

6927/68	גוש/חלקה	25-0318	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	11/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0152-002	תיק בניין
349.00	שטח	23-02342	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרדכי סעדון
הסתת 9, מודיעין-מכבים-רעות 7178107

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בפינת הרחובות שלוש ואילן, בן 3 קומות ועלית גג עבור סה"כ 3 יח"ד מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש ויחידת מסחר בקומת הקרקע הפונה לרח' אילן בקיר משותף עם הבניין ברח' שלוש 4 (היתר בניה מספר 24-2197), הבניין מכיל:

בקומת המרתף: מעלית רכב ומתקן חניה אוטומטי, מבואה וחניית אופניים, שטח המוצמד ליח"ד בקרקע עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ח.משחקים, ח.קולנוע וח.כושר, אוורור ע"י חצרות מונמכת.
בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם כניסה בחזית מערבית מרחוב האילן, חדר מדרגות משותף, יחידת דיור אחת וכניסה למעלית רכב לחניון מרח' שלוש.
בקומה ראשונה שטח המוצמד ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ומרפסת מקורה לחזית צדדית דרומית, ויחידת דיור נוספת עם מרפסת מקורה לרח' אילן.
בקומה השנייה יח"ד אחת עם מרפסות לרח' אילן ולחזית צדדית דרומית.
בעליית הגג: המשך יחידת הדיור מהקומה העליונה עם מדרגות פנימיות, מרפסת גג היקפית עם בריכת שחיה.
גג עליון: גג רעפים בשילוב גג שטוח למיקום והסתרה של מתקנים טכניים.

בפיתוח החצר: מתקנים טכניים מוצעים בתוך המבנה בניצב לרחוב, עצים לנטיעה גינות ושטחים מרוצפים.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לשוב ולדון בוועדה הבאה



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דה מודינה אריה 17

6973/41	גוש/חלקה	24-1192	בקשה מספר
שפירא	שכונה	29/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3507-017	תיק בניין
423.00	שטח	22-02791	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחיעזר המרמש
ילין דוד 1, תל אביב - יפו 6296401

עורך הבקשה

גדעון רוזן
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

מהות הבקשה

אישור בדיעבד עבור יחידת דיור אחת בחלק המזרחי במגרש בן קומה אחת וגג רעפים עם מבני עזר עורף המגרש עבור יחידת דיור אחת אשר לא נמצא לה היתרים בתיק הבניין המכיל:

בקומת הקרקע: יחידת דיור בת 3 חדרים וחדרי שירות ומבנה בחצר (לא צויינו ייעודים במפרט הבקשה);

הריסת חלקו המערבי של הבניין הקיים במגרש בן קומה אחת וגג רעפים (לא נמצא היתר בתיק הבניין) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם גג שטוח מעל 2 קומות מרתף, עבור 3 יח"ד המכיל:

○ **בקומת מרתף חלקית (-2)**: מחסן טכני, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מכונות לבריכה, והמשך גרעין מדרגות;

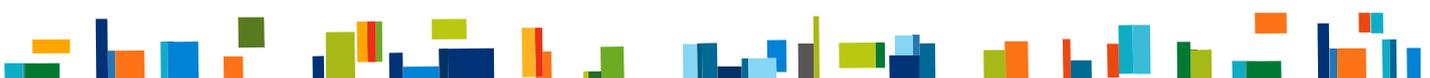
○ **בקומת מרתף (-1)**: בריכה שחיה מקורה המשותפת לכל דיירי הבניין לרבות הקמת שירותים ומקלחות, שטח נלווה עבור דירת הגן בקומת הקרקע המכיל חדר משחקים וחדר רחצה, וגרעין המכיל חדר מדרגות, מעלית אחת וארונות טכניים משותפים;

○ **בקומת הקרקע**: מבואת כניסה, קומה מפולשת חדר אשפה ודירת גן המכילה ממ"ד וחצרות פרטיות ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף;

○ **לגובה כל הקומות**: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה קומתית, מעלית אחת (הנפתחת לתוך הדירות בקומה 1 ובקומת הגג) וארונות טכניים משותפים לתפקוד הבניין;

○ **בקומה 1**: יחידת דיור אחת בקומה המכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;

○ **קומה 2**: מפלס תחתון של דירת הגג המכיל ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ומדרגות פנימיות לחיבור לקומה מעל;



- בקומת גג חלקית (קומה 3) : יח"ד אחת (דופלקס) המכילה סלון ומטבח בחלל פתוח , תחנת עצירה למעלית ומרפת גג לא מקורה ב על המגרש: גינון, נטיעות, שבילים משותפים, גדרות הפרדה פנימיות, גדרות בגבולות המגרש ומבנה עזר בנוי;

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
1. קיימת חריגה של 26 מ"ר מעבר לקוי הבניין המהווה סטייה ניכרת;
1. לא ניתן לאשר 2 בניינים על המגרש, בניגוד לתב"ע החלה;
 2. קיימת חריגה של 16.7% בתכסית מעבר ל 45% המותרים ;
 3. קיימות חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש, ביגוד למותר;
 4. מבוקש גג שטוח עם גג רעפים, בניגוד למותר;
 5. לא הוצג פתרון מיגון לכל יחידת דיור בחלקה;
 6. הבקשה לא כוללת ייעודים עבור כל החדרים לרבות בניין קיים ולא נין לבחון את המותר;
 7. מומלץ לקבל את ההתנגדות שהוגשה כמפורט בסעיפים מעל.
הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת חכמי ישראל 8, חכמי אתונה 61

6974/137	גוש/חלקה	24-1009	בקשה מספר
שפירא	שכונה	21/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3551-061	תיק בניין
1,042.00	שטח	23-00581	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

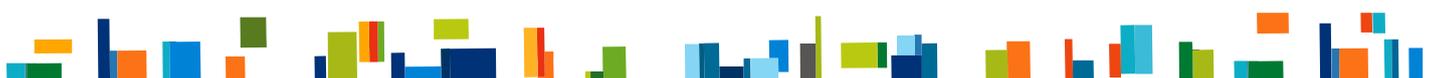
עורך הבקשה

עירן גבאי
דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322

מהות הבקשה

הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית (בן 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממזרח - בקשה מקבילה מספר 24-1574) עבור 41 יח"ד סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף חלקית (3-): חנייה אחת ומחסן דירתי אחד;
 - בקומת מרתף (2-): חנייה רגילה, מאגרי מים, חדר משאבות, XX מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - בקומת מרתף (1-): חנייה רגילה, חדר מונים, XX מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים עבור 30 חניות, חדר עגלות, 2 מבואות כניסה ו 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מעלית אחת וחדר מדרגות ו-5 יח"ד בקומה המכילים:
 - 4 דירות גן כל אחת עם ממ"ד מסתור וגינה פרטית לחזית אחורית וצדית;
 - יחידת דיור חמישית מכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 1-4: 7 יח"ד בקומה, (סה"כ 28 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 5: 6 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): 3 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות ובחלקו גג פרטי המכיל 2 בריכות שחייה פרטית לא מקורות נפרדות המוצמד ל 2 דירת גג;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית, זיקת הנאה במרווח צידי ברוחב 3.70 מ', חצר משותפת וחצרות פרטיות לעורף וצד, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חניית אופניים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש.



החלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית (בן 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממזרח - בקשה מקבילה מספר 24-1574) עבור 41 יח"ד סך הכל כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 מ'.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
- - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים

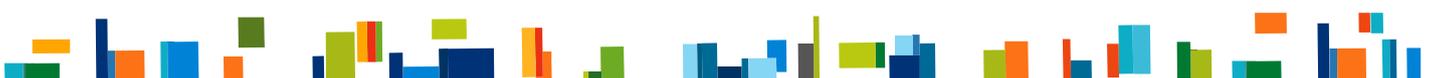
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בנייה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם



#	תנאי
	המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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.

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
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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 וחלקה 137 138 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים לעניין המרתף המשותף
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 51, סומקן 10

6997/178	גוש/חלקה	24-0271	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	20/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3770-051	תיק בניין
655.00	שטח	22-02104	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרחבים בסומקן 10 בע"מ
היצירה 29, רמת גן 5252171

עורך הבקשה

מוטי כהן
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

מהות הבקשה

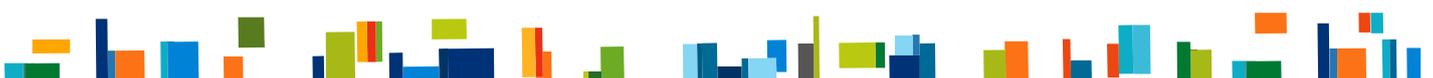
שינויים תוך כדי בניה שניתן עבור תוספות וחזוק מכוח תמ"א 38 לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 30 יח"ד סך הכל הכוללים:

- שינויים בתצורת ובתכסית המרתף החלקי מ 18.4 מ"ר ל 35.7 מ"ר לצורך מאגר מים וחדר משאבות עם גישה דרך סולם;
 - בקומת קרקע: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים וחלוקת הקומה בצורה שונה המכילה כעת, חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר מדרגות, מעלית אחת ו 4 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד, וחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-6: שינוי בתצורת חדר מדרגות כללי, שינויים בכל 4 יח"ד בקומה (סך הכל 24 יח"ד עלי ידי הוספת מסתור כביסה, שינויים במרפסות בחלוקת הפנים ובעובי קירות הממ"דים;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): שינויים בכל תצורת הקומה והקמת בצורה חלקית מחדש עבור 2 יחידות דיור במכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על המגרש: שינויים בפיתוח שטח, גדרות הפרדה, חניית אופניים ונטיעות;
- לאחר שינויים מדובר בבניין בן 7.65 קומות עבור 30 יחידות דיור;

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

- לאשר את הבקשה שינויים תוך כדי בניה עבור תוספות וחזוק מכוח תמ"א 38 לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 30 יח"ד סך הכל 'לאחר שינויים מדובר בבניין בן 7.65 קומות עבור 30 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה קומות 5 ו 6 מ 2.50 מק המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.75 מ' המבוקשים.



2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי
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

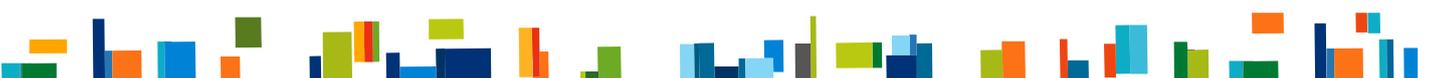
#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דונולו הרופא 14

8999/1	גוש/חלקה	23-1267	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	14/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3173-014	תיק בניין
407.00	שטח	21-02806	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף מוחמד אגבאריה
ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020 אלנה מרצ'לה אגבאריה
ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020 נסרי אגבאריה
ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020

עורך הבקשה

ישראל לוי
ארכל 12, ראשון לציון 7547412

מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש, עבור 6 יח"ד.

בקומת הגג החלקית מבוקשות 2 בריכות שחיה עבור 2 דירות העליונות עם מדרגות פנימיות מכל דירה. בחזית לרחוב טולוז מרפסות מקורות לכל דירה בתחום המגרש.

במרתף מוצע 7 מקומות חניה (6 מקומות ע"י 3 מתקני דו-חניון), חדר אשפה וחדר מכונות, חדר משחקים של דירת קרקע צפונית עם מדרגות פנימיות ומשרד לבעל מקצוע חופשי לדירת קרקע הדרומית עם מדרגות פנימיות וכניסה נוספת מחדר מדרגות כללי.

עקב שיפוע קרקע (כ-3 מ') חלק מקומת המרתף בולט מעל פני הרחוב דונולה הרופא ושאר קירותיו חפורים באדמה, כניסת כלי רכב למרתף חניה - מרחוב דונולו הרופא באמצעות רמפה. כניסה לבניין מרחוב טולוז.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה בנוכחות המבקש

ההחלטה התקבלה פה אחד.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טוכולסקי קורט 4, טוכולסקי קורט 4א

7000/185	גוש/חלקה	25-1530	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	19/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3824-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

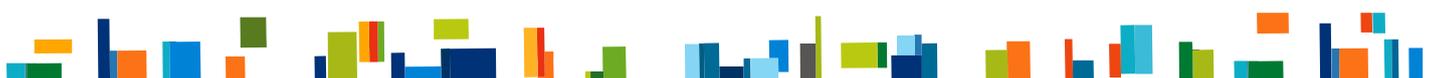
חידוש היתר מס' 17-0437 שניתן בתאריך 10/03/2019 ל:

חיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תב"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ- 2 אגפים (טוכולסקי 4 ו- 6)
בני 4 קומות מעל קומת העמודים המכילים 32 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/03/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 10/03/2022
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0385
מתאריך 10/03/2022 עד לתאריך 10/03/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה
בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה
לחידוש ההיתר והן כדלקמן:

- קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש(חברת קפ הנדסה 2013 בע"מ) אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט.
- מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שלא ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הנו קריטי. 11. נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 4, 7 ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה 8.



3. בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, אנו זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק כל יסוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 20/05/2024. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

התקבלה חוות דעת פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

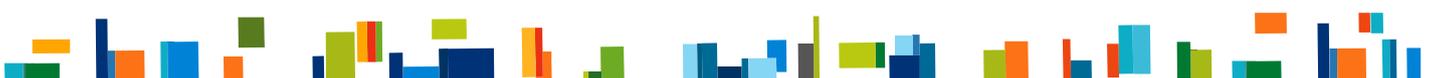
החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25 מתאריך 19/11/2025

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0437 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טכולסקי קורט 7

7000/182	גוש/חלקה	25-1528	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	19/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3824-007	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

צברים יזום פיתוח והשקעות בע"מ
טכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

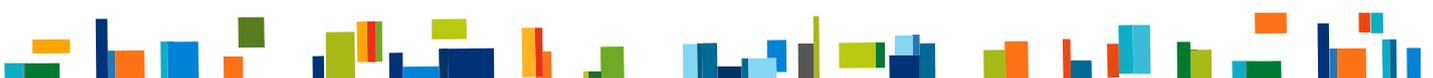
חידוש היתר מס' 17-0445 שניתן בתאריך 10/03/2019 ל:

חיצוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תכ"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ- 2 אגפים, (טכולסקי 7 ו-9), בני 4 קומות מעל קומת העמודים עם 32 יחידות דיור

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/03/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 10/03/2022
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0387 מתאריך 10/03/2022 עד לתאריך 10/03/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.
התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר הן כדלקמן:

- קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש, חברת קפ הנדסה (2013 בע"מ, אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט.
- מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שלא ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הנו קריטי. 11 נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 7 ו-4 ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה 8.
- בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק כל ישוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:



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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 20/05/2024. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

התקבלה חוות דעת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי (23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-25-2 מתאריך 19/11/2025

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0445 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
 ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טוכולסקי קורט 8

7000/184	גוש/חלקה	25-1529	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	19/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3824-008	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

נחום ליברמן
 החסידה 6, צור משה 4281000 צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ
 טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

עורך הבקשה

מעוז פרייס
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 17-0673 שניתן בתאריך 14/11/2019 ל:

חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תב"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ-2 אגפים, (טוכולסקי 8 ו-10), בני 4 קומות מעל קומת העמודים המכילים 32 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 14/11/2019 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 14/11/2022
 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-1244 מתאריך 14/11/2022 עד לתאריך 14/11/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.
 התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר והן כדלקמן:

- קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש, חברת קפ הנדסה (2013) בע"מ, אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט.
- מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שאלל ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הינו קריטי. נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 4, 7 ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה 8.



3. בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, אנו זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק בל יסוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת ברזל, הבנייה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר הותירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 14/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 23/01/2025. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 23/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

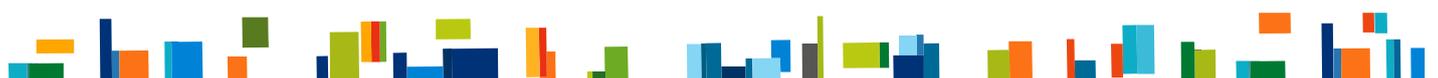
לאחר שינוי תוקף ההיתר המקורי מספר 17-0673 שניתן בתאריך 14/11/2019 בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת "ברזל", כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 14/11/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 23/01/2025, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 23/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חזקיהו המלך 41

6972/112	גוש/חלקה	24-1665	בקשה מספר
שפירא	שכונה	01/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3511-041	תיק בניין
428.00	שטח	23-01507	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם אבידר
חזקיהו המלך 41, תל אביב - יפו 6603444

עורך הבקשה

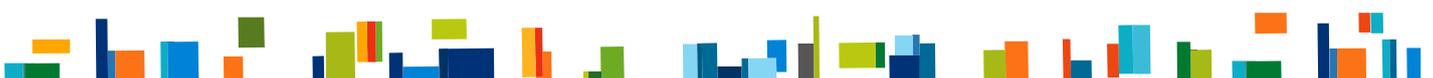
איבגי איטין
דרך שלמה 90, תל אביב - יפו 6653111

מהות הבקשה

1. אישור בדיעבד עבור בניין קיים בן 2 קומות. הבקשה אינה כוללת ייעוד קיים או מבוקש עבור הנ"ל.
 2. הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת, עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש ממזרח, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יח"ד סה"כ הכולל:
 - **לגובה כל קומות הבניין:** גרעין המכיל מעלית אחת פירי מערכות וחדר מדרגות;
 - **בקומת המרתף:** חדר אופניים, מחסן, חלל נלווה למגורים מקומת הקרקע הכולל;
 - חדר משחקים, חלל משחקים, 2 חצרות מונמכות למרווח צפוני ומרווח מזרחי ומדרגות פנימיות המקשרות ליח"ד מעל;
 - **בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, נישה לבלוני גז, ויחידת דיור אחת המכילה:
 - ממ"ד, חלל סלון ומטבח, מסתור כביסה, יציאה למרפסת פתוחה ומקורה במרווח האחורי, צפוני ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף;
 - **בקומה 1-2:** יחידת דיור אחת הכוללת:
 - חלל סלון ומטבח, ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה במרווח הקדמי דרומי;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 3):** יחידת דיור אחת הכוללת:
 - ממ"ד חלל סלון ומטבח, מסתור כביסה יציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי
- על המגרש: פיתוח שטח בחלק המערבי של המגרש הכולל: זיקת הנאה ברוחב 3.00, נישה לפילר חשמל בצמוד לגבול מגרש מערבי, גדרות בגבול מגרש ממערב וצפון, גדר הפרדה, גינון ונטיעות, חצר פרטית וסבכות דריכה מעל חצרות אנגלית;

החלטה: החלטה מספר: 35

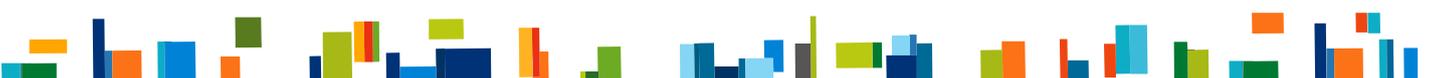
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025



לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- לא ניתן לאשר את הבנייה הקיימת מעבר לקווי הבניין המותרים המהווה סטייה ניכרת;
- לא ניתן לאשר 2 בניינים על החלקה הנ"ל בניגוד להוראות התכנית;
- הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות לבקשה של מחצית מבעלי הזכויות וכן לאור כך שמבוקש לסגור חלונות ופתחי אוורור במבנה קיים המהווה פגיעה ברכוש פרטי ללא הסכמת בעלי הזכויות;
- הבקשה הנ"ל מתבססת על חלוקה שאינה מוסדרת סטטוטורית- מוצג קו חלוקה בתכנית המדידה המחלק את התכנית לשתי תתי חלקות ללא תשריט חלוקה מאושר;
- לא בוצעה בדיקה מרחבית מפורטת, זאת בשל היעדר היתכנות תכנונית לאור האמור לעיל והסטייה מהוראות התב"ע החלה.
- הבקשה הוגשה ללא פירוט ייעודים ושימושים בבניין הקיים ללא היתר ולא ניתן לבחון את הזכויות במגרש;

חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 15

8941/28	גוש/חלקה	25-1399	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0036-015	תיק בניין
360.00	שטח	24-01468	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מינה בורסוק
שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427

עורך הבקשה

רוית גרינברג
שפינוזה 9, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שימוש חורג לצמיתות מ-2 מחסנים שאושרו בהיתר בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת עם כניסות נפרדות מהחצר והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח נלווה לדירה עבור חדר משחקים וחדרים טכניים עם מדרגות פנימיות מהדירה וסידור מחסן דירתי בצמוד לשטח זה עם כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות המשותף במרתף, בכניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב.

*הבנייה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייכת לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר לצמיתות משטח מחסנים בעורף קומת הקרקע (חושב בהיתר כשטח העיקרי) ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח הנלווה לדירה, בכניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב.

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי ותחנת תנועה וחניה, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

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

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



#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	-פירוק יציעים כפי שסומנו במפרט בכפוף לאישור מח' הפיקוח על כך

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	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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הראובני דוד 18, הראובני דוד 20א

9013/14	גוש/חלקה	24-0123	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	23/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3093-018	תיק בניין
181.00	שטח	23-00905	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גבריאל דוד לוין
אבן סינא 49, תל אביב - יפו 6817741

עורך הבקשה

יונתן קנטי
חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155

מהות הבקשה

הבקשה מתייחסת לדירה בעורף קומת הקרקע והוגשה לשינויים בחלוקת שטח הדירה כולל סידור שיפור מיגון והקמת קומה שניה (חלקית) מעליה כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה, בבניין קיים בן קומה אחת, מעל מרתף.

*שאר חלקי הבניין לרבות בניה בחזית לרחוב ומרתף עם כניסה נפרדת מהחצר סומנו במפרט בקונטור בלבד כ"לא שייכים לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 37

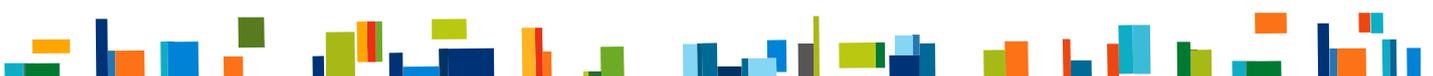
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העורפית בקומת הקרקע ותוספת קומה חלקית מעליה.

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד שנדרש לפי התקן עקב פיצול דירת מקור במגרש בנוי ושאינו בו מקום לסידור חניה פיזית.

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.



24/11/2025
ד' כסלו תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 41, סמטת השוק 7

8983/9	גוש/חלקה	24-0776	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	29/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0035-041	תיק בניין
240.00	שטח	21-02475	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק טרכטינגוט
דביר 17, נוף איילון 9978500 אריה יהודה טרכטינגוט
בר גיורא 10, ירושלים 9467210 יעקוב אליהו טרכטינגוט
הגבעה 22, סביון 5650022 יוסף דוד טרכטינגוט
גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751 רינה כספי
הלום 14, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

יורם עקיבא שילה
ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601

מהות הבקשה

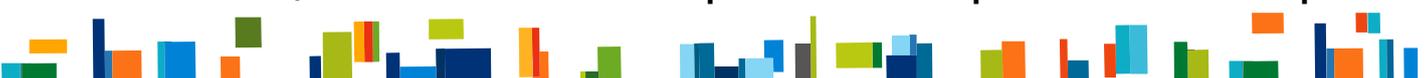
הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (כולל יח"ד בגג), תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי. הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (כולל יח"ד בגג), תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עפ"י התב"ע עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:

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



ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 18 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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3024 נ.ה.

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
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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

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. כ"א



#	תנאי
	מיחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 4.2.2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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.

