

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-25-0021 תאריך: 03/12/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דיסטניק

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	#
<a href="#">1</a>	ציבורי חדשה / תוספת מבנה (בתי ציבורי גדול אבות/ספורט/תאטרון)	מרכז רפואי ת"א ע"ש סוראסקי (איכילוב)	ויצמן 6	-0472-006	-25-1468	1
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עופר נקש כדורי	בני אפרים 249	-0801-249	-25-0332	2
<a href="#">6</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פנחס שם טוב	הדר יוסף 5	-0819-005	-25-0722	3
<a href="#">8</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ארז לוינברג	רמות נפתלי 8	-0913-008	-25-0141	4
<a href="#">13</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שרה פטשניק	רדינג 6	-0984-006	-25-0535	5
<a href="#">15</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלכסנדרה גינת גנור	גרונימן 23	-0987-003	-25-0790	6
<a href="#">17</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אריאלה קורן	משמר הירדן 113	-0807-113	-25-0355	7
<a href="#">19</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	גלעד אלגור	הגולן 54	-0914-054	-25-0364	8
<a href="#">22</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רן מיירשטיין	מורשת 3	-0995-003	-25-0372	9
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבניה בע"מ	בורלא יהודה 5	-2116-005	-24-1146	10
<a href="#">29</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבניה בע"מ	בורלא יהודה 7	-2116-007	-24-1112	11
<a href="#">33</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עץ השקד נדל"ן בע"מ	בורלא יהודה 9	-2116-009	-24-1005	12
<a href="#">37</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרל דוראל	בן יהודה 57	-0025-057	-24-0646	13
<a href="#">39</a>	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	גרציאני יצחק (זיקו) 8	-0454-008	-24-1635	14
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יסוד המעלה 20-22 ת"א בע"מ	יהודה המכבי 5	-0502-005	-24-1225	15
<a href="#">44</a>	בניה חדשה בנייה חדשה	שי וולובלסקי	אלנבי 26	-0004	-22	16

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38			026	1585	
<a href="#">49</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	הבית ברח' בוקי בן יגלי 11 תל אביב בע"מ	בוקי בן יגלי 11	-0086	-24	17
				011	1392	
<a href="#">53</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	חנני רויכמן	בר אילן 10	-0358	-24	18
				010	1522	
<a href="#">57</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	מלצ'ט 55	-0361	-24	19
				055	0670	
<a href="#">61</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בן שלום בקטוביץ 2 בע"מ	ועידת קטוביץ 2	-0554	-24	20
				002	1551	
<a href="#">64</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שי עבודי	נחמיה 11	-0117	-24	21
				011	1725	
<a href="#">66</a>	שינויים חידוש היתר	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	שדרות נורדאו 65	-0197	-25	22
				065	1668	
<a href="#">68</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חנית נוב בע"מ	ב"ק ישראל 27א	-0511	-25	23
				027	0803	
<a href="#">70</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אבי ריימונד	שביל היסמין 43	-0763	-24	24
				043	1625	
<a href="#">72</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סאבי מיונס	רוקח שמעון 24	-0163	-24	25
				024	1709	
<a href="#">74</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נקסט בצרון בע"מ	דרך דיין משה 119	-0758	-23	26
				119	0554	
<a href="#">82</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נקסט בצרון בע"מ	דרך דיין משה 121	-0758	-23	27
				121	0601	
<a href="#">90</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	6 1362	-1362	-24	28
				006	1801	
<a href="#">93</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ריינבו יזמות הרצל בע"מ	הרצל 81	-0002	-24	29
				081	0660	
<a href="#">94</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שרה שרית נולד-נוי	שדרות ושינגטון 33	-3558	-23	30
				033	1882	
<a href="#">95</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נתן גרשוני	12 3961	-3961	-25	31
				012	0603	
<a href="#">98</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	העיר הלכנה מיזמים בהתחדשות שותפות מוגבלת	שדרות ירושלים 121	-3001	-24	32
				121	1415	
<a href="#">101</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יוסף מוחמד אגבאריה	דונולו הרופא 14	-3173	-23	33
				014	1267	
<a href="#">103</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	שדרות ירושלים 1	-3001	-25	34
				001	0305	
<a href="#">105</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אבידן אלזס	מסילת ישרים 87	-3504	-25	35
				087	0298	
<a href="#">107</a>	תוספות בניה פרגולה	ז'נה חיימוב	גרוסמן מאיר 26	-3709	-25	36

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
				022	0961	
<a href="#">108</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רמי ברחוזר	ראשון לציון 7	-0043	-23	37
				007	0339	
<a href="#">111</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רויטל אמינוב	אנסקי 12	-3656	-24	38
				012	1735	

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0021 תאריך: 03/12/2025 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה ברחוב בר אילן 10
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ביהודה המכבי 5
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בוויצמן 6
	דיבי דישטניק	חבר מועצה	עד הבקשה בנחמיה 11
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מהבקשה בוויצמן 6

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	1
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	ע"י מ"מ שמעון גל
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	אדר' אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי	
	לירן שחר		

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	
	רחלי טטואני	עוזרת בכירה למרכז ועדה	

15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 6, חניון בי"ח איכילוב - כניסה 21

7197/4	גוש/חלקה	25-1468	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	25/09/2025	תאריך הבקשה
ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	סיווג	0472-006	תיק בניין
55,961.00	שטח	25-00189	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מרכז רפואי ת"א ע"ש סוראסקי (איכילוב)  
ויצמן 6, תל אביב - יפו 6423906

### עורך הבקשה

ארד שרון  
ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840

### מהות הבקשה

1. אישור תוכנית עיצוב תא\תעא\2451 הו - הוספת מבנה כניסה ומשרדים למחלקות פנימיות.

2. הקמת מבנה בן 5 קומות, מעל מרתף קיים עבור כניסה ומשרדים למחלקות הפנימיות במרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב). המבנה המוצע, צמוד לאגף מחלקות האשפוז עם גישה מהבניין המוצע לפרוזדור הראשי של מבנה מחלקות האשפוז וכולל הריסת קיר מפריד. במבנה, פיר מעליות, פירים טכניים, מקבץ שירותים ומרחב מוגן בכל קומה לכל גובה המבנה. - בקומת מרתף: הריסת חדר חשמל קיים, הוספת פיר מעלית ויציקות חיזוק למגדל ממ"מים ועמודי קונסטרוקציה.

- בקומת כניסה: מבואת כניסה, לובי (בחלקו- חלל בגובה 3 קומות) ושטח מסחרי.

- בקומה 1: 10 משרדי רופא\מנהל וחדר ישיבות.

- בקומה 2: 2 חדרי סטודנטים, 3 משרדים ואולם יום.

- בקומה 3: אולם המתנה ו- 4 חדרי משפחות.

- בקומה 4: 2 חדרי סטודנטים, 3 משרדים, אולם יום ומרפסת גג מגוננת חלקית (לרבות פתחי סקילייט מעל חלל תלת קומתי).

- בקומת גג: מבואת מעלית, מערבות טכניות (מיזוג אוויר) ומדרגות מתכת לגג מבנה אשפוז "אריסון" ממזרח.

- על המגרש: התחברות לרחבת כניסה מרוצפת קיימת ממערב.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0021-2 מתאריך 03/12/2025



1. לאשר את תוכנית עיצוב תא\תעא\2451 ה, ו-הוספת מבנה כניסה ומשרדים למחלקות פנימיות.

2. לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 5 קומות, מעל מרתף קיים עבור כניסה ומשרדים למחלקות הפנימיות במרכז הרפואי סוראסקי (איכילוב) המבנה המוצע, צמוד לאגף מחלקות האשפוז עם גישה לפרוזדור הראשי של מבנה מחלקות האשפוז וכולל הריסת קיר מפריד, 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 חוות דעת מורשה נגישות.
6	הצגת אישור הדיור הממשלתי.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

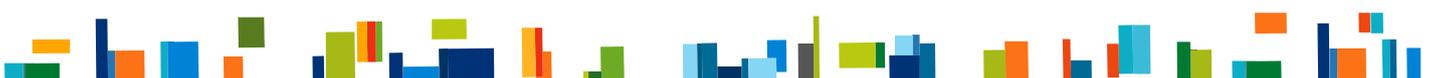
#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות

**הערות**

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה 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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 249

6625/680	גוש/חלקה	25-0332	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	11/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0801-249	תיק בניין
840.00	שטח	24-00154	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עופר נקש כדורי  
בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713 לזיז שחק  
בני אפרים 249, תל אביב - יפו 6901713

### עורך הבקשה

אסתר בוחניק  
הנגר 46, הוד השרון 4524000

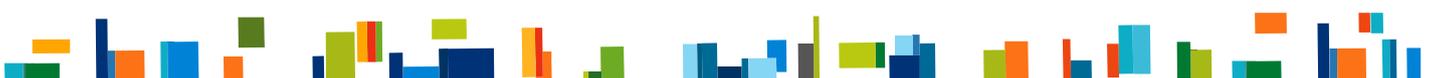
### מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיימת במחצית דרומית של המגרש לרבות מדרגות חיצוניות קיימות וגדרות פולשות למדרכה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם פטיו פנימי לא מקורה ככל גובה הבניין בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית (+25.17) הפרש מפלסים של 3.09 מ'.  
**מפלס הכניסה 0.00 של בניין מוצע +25.22** וכתוצאה מזה המרתף בחלקו הקדמי הינו גלוי.  
במגרש: הריסת הגדרות פולשות לרחוב, הריסת מדרגות חיצוניות קיימות בתוך שטח המיועד להפקעה, והריסת חלק מגדר הקיימת בגבול מגרש צדדי דרומי, במרווח הקדמי הסדרת מוסך חנייה עם גג מאונן עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה) בצמוד למרתף הגלוי כלפי הרחוב וכולל גישה ממנו למרתף, פיתוח שטח כולל הסדרת מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי דרומי מחברות מפלס הרחוב (+22.08) למפלס חצר האחורית (+25.22), משטח מרוצף בשטח כ-35 מ"ר עליו פרגולה קלה בשטח של כ-31 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש ופילרים אשפה, גז, וחשמל, הגבהת הגדר האחורית המערבית הקיימת עד 1.50 מ'.

### החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת במחצית דרומית של המגרש לרבות מדרגות חיצוניות קיימות וגדרות פולשות למדרכה, והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם פטיו פנימי לא מקורה, במגרש: הסדרת מוסך חנייה עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), פיתוח שטח כולל מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי דרומי בין מפלס הרחוב (+22.08) למפלס החצר האחורית



(+25.17), משטח מרוצף עליו פרגולה קלה מאלומיניום, גדרות בגבולות המגרש ופילרים אשפה, גז, וחשמל, כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (בשיעור של 35.54 מ"ר - 8.46%) במסגרת השטחים המותרים 40% מעבר ל-20% בקומה;
2. חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.00 מ לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח 14 מ"ר במקום 10 מ"ר 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 (א) (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	קבלת אישור תאום הנדסי כולל הצגת תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת למוצג 8000
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוך הפטיו מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	שימוש מוסך החניה כשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בניה עתידית על הגג לפי תב"ע ג1 לא תכלול שטח הפטיו לא מקורה כחלק משטח הגג.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,312.65 ₪.
3	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.





#	תנאי
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	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.



15/12/2025

כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הדר יוסף 5, קהילת ורשה 2

6636/230	גוש/חלקה	25-0722	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	06/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0819-005	תיק בניין
638.00	שטח	24-01746	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פנחס שם טוב  
קהילת ורשה 2, תל אביב - יפו 6970006

### עורך הבקשה

פזית שביט  
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 6971912

### מהות הבקשה

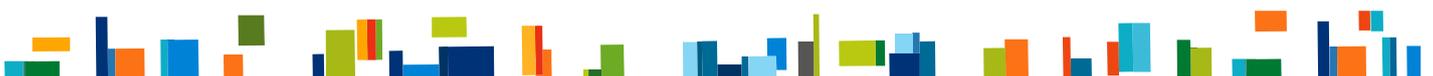
הריסת יח"ד אחת האמצעית הדרומית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף כולל ממ"ד (לפי טיפוס B1 בתב"ע 2204), בניית מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים, בבניין טורי קיים שמכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (חלקן בנות קומה אחת, חלקן בנות 2 קומות).  
במגרש: בגבול המגרש הקדמי המערבי לרחוב קהילת ורשה, הסדרת זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' לפי תב"ע 2204, ביטול חנייה קיימת שנבנה ללא היתר מול יח"ד הנדונה וגדר הפרדה פנימית והקמת גדר חדשה כולל פילר חשמל ומסתור אשפה, בגבול המגרש המזרחי הריסת סככה וגדרות קיימות שפולשות לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש (גדרות הפרדה סומנו כקיימות).

### החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-02 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת צמודת קרקע האמצעית הדרומית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף כולל בניית ממ"ד (לפי טיפוס B1 בתב"ע 2204), בניית מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל המפלסים, בבניין טורי קיים, שמכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (חלקן בנות קומה אחת, חלקן בנות 2 קומות).  
במגרש: בגבול המגרש הקדמי המערבי לרחוב קהילת ורשה, הסדרת זיקת הנאה ברוחב של 2 מ', ביטול חנייה קיימת מול יח"ד הנדונה והריסת גדר הפרדה הפנימית במרווח הקדמי והקמת גדר חדשה כולל פילר חשמל ומסתור אשפה, בגבול המגרש המזרחי הריסת סככה וגדרות קיימות שפולשות לשצ"פ והקמת גדר חדשה בגבול המגרש, כולל ההקלה הבאה:

- ניווד זכויות המותרות מקומה שנייה לקומת הקרקע (בשיעור 1.89 מ"ר);  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

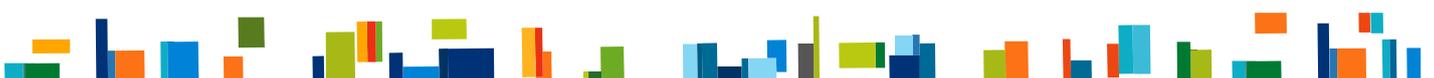
#	תנאי
1	הריסה בפועל סככת אסבסט וגדרות הקיימות (כולל גדרות פנימיות הפרדה בין 2 דירות האמצעות) שפולשות לשצ"פ;
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רמות נפתלי 8

6336/405	גוש/חלקה	25-0141	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	21/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0913-008	תיק בניין
695.00	שטח	24-01389	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארז לוינברג  
עיר שמש 49, תל אביב - יפו 6908676

### עורך הבקשה

ארז לוינברג  
ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו 6971920

### מהות הבקשה

- הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימים במרווחים הצדדי והקדמי וגדר בגבול המגרש אחורי.
- הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל המרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז וחשמל בחזית רחוב.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.



**כולל ההקלות הבאות:**

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
  - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
  - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
  - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	קירוי בכל צורה שהיא של המרפסת פתוחה לא מקורה בחזית האחורית מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.
6	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.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי בניית ריצפה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' או בתוך הפטיו הפתוח ואי קירוי הפטיו הפתוח.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

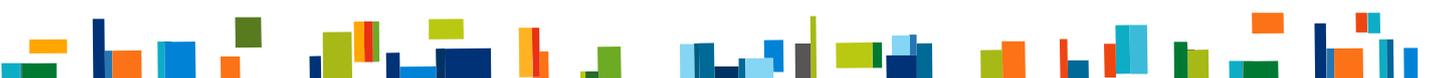
ההחלטה: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכוונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
  - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
  - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
  - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.



3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.
5	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות





#	תנאי
	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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 6, רדינג 6א

6772/55	גוש/חלקה	25-0535	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0984-006	תיק בניין
8,142.00	שטח	24-01454	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרה פטשניק  
רדינג 6, תל אביב - יפו 6902220 גיל פוטשניק  
רדינג 6, תל אביב - יפו 6902220

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

### מהות הבקשה

הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע כולל התקרה באגף הקיצוני מערבי (בחזית לרחוב רידינג) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף עם חצרות מונמכות ומשטח מרוצף, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.  
הערה: במקביל הוגשה בקשה להריסת הדירה הקיימת בקומה א' שמעל הדירה הנדונה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חללו (מס' 25-0994) שטרם נדונה בועדה.

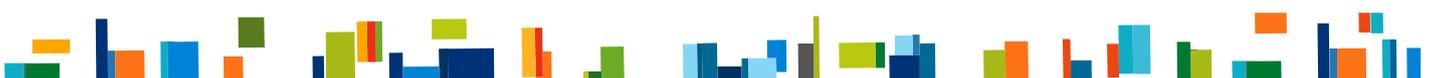
### החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיצונית מערבית (בחזית לרחוב רידינג) הקיימת בקומת הקרקע כולל התקרה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל ממ"ד, בניית מרתף עם חצרות מונמכות ומשטח מרוצף, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:  
- תוספת הקלה 6% יחסית מעבר למותר של 103 מ"ר (עד 8.72 מ"ר);

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

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



תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	5

**תנאים בהיתר**

תנאי	#
הבניה תבוצע בו זמנית עם הריסת הדירה בקומה א' שמעל הדירה הנדונה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חללו לפי בקשה מס' 25-0994	1

**תנאים להתחלת עבודות**

תנאי	#

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#

**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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרונימן 33

6769/58	גוש/חלקה	25-0790	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	20/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0987-003	תיק בניין
7,474.00	שטח	22-02516	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דגנית רום  
יובלים 110, יובלים 2014200 טל גינת  
גרונימן 3, תל אביב - יפו 6997203 אלכסנדרה גינת גנור  
גרונימן 3, תל אביב - יפו 6997203

### עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס  
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

### מהות הבקשה

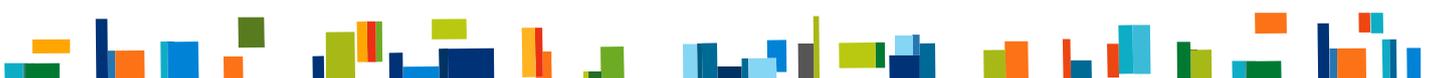
הריסת רוב הקירות של הדירה הקיימת בקומת הקרקע (פרט לתקרה וחלק מקירות חיצוניים מזרחי ומערבי) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד והקמת מרתף מוצמד אליה, בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.  
במגרש: בניית גדר בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש המזרחי והריסת מסתור אשפה קיים מעבר לגבול המגרש הדרומי.

### החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-02 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת רוב הקירות של הדירה הקיימת בקומת הקרקע (פרט לתקרה וחלק מקירות חיצוניות) באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד והקמת קומת מרתף מוצמד אליה, בבניין בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.  
במגרש: בניית גדר בגבול המגרש המזרחי והריסת מסתור אשפה קיים, כולל ההקלה הבאה:  
- הקלה יחסית עד 6% (11.21 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים 105 מ"ר לפי תב"ע 2310;  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת הגדר בגבול מגרש דרומי כולל סימון פילר גז ומסתור אשפה, בהתאם להיתר שניתן להרחבה הדירה המערבית בקיר משותף באותה כניסה (מס' 1382-23 מתאריך 18/12/2023).

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 13/6/23 לביצוע שיפוץ המבנה לאחר השלמת הבניה באגף שלם.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,651.00 ₪.
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	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.

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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה משמר הירדן 113, רביבים 14, כיסופים 50

6623/222	גוש/חלקה	25-0355	בקשה מספר
רביבים	שכונה	16/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0807-113	תיק בניין
775.00	שטח	23-02434	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אריאלה קורן  
שדרות השושנים 17, תל אביב - יפו 6908213

### עורך הבקשה

ליאת דומושביצקי מור  
ז'בוטינסקי 115, תל אביב - יפו 6219807

### מהות הבקשה

שינויים פנימיים ותוספות בנייה בדירה קיימת בקומה א' באגף צפון מערבי, אישור בדיעבד עבור הריסת חדר יציאה אל הגג הקיים כולל מדרגות לולייניות, והסדרת מדרגות בנויות עבור גישה אל חדר יציאה אל הגג, והסדרתו בצורה מורחבת, בבניין קיים בן 4 יח"ד, 2 דירות בכל קומה, סה"כ 2 קומות עם חדרי יציאה אל הגג עבור הדירות בקומה א'. בקומה א': שינויים פנימיים ותוספות בנייה של כ-2 מ"ר אשר בפועל בוצעו ואישורן מבוקש בדיעבד. על מרפסת הגג המוצמדת אל הדירה הנדונה, הסדרת פרגולה קלה מעץ.

### החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

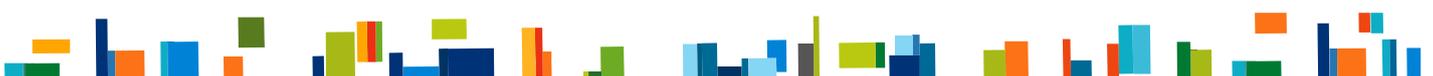
לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספות בניה בדירה קיימת בקומה א' באגף צפון מערבי, כולל הריסת חדר יציאה אל הגג והקמתו בצורה מורחבת, כולל ההקלות הבאות:

1. בניית חדר יציאה אל הגג בנסיגה חלקית של 1.10 מ' לעומת 2 מ' הנדרשים מחזית רח' כיסופים לפי תוכנית ג'1.

2. בניית חדר יציאה אל הגג בהתאם לקיר קיים, ללא נסיגה מחזית פנימית צפונית. 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





#	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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 54

6638/479	גוש/חלקה	25-0364	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	17/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0914-054	תיק בניין
829.00	שטח	24-01513	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עירן פלד  
הגולן 54, תל אביב - יפו 6971848 גלעד אלגור  
גולי קניה 13, תל אביב - יפו 6971713 עינת אלגור פלד  
הגולן 54, תל אביב - יפו 6971848

### עורך הבקשה

יואב אנדרמן  
נורדאו 2, הרצליה 46541

### מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסנים, וגדרות הפולשות אל שצ"פ, והקמת בניין בן 2 קומות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג, עבור 2 יח"ד לא זהות, בקיר משותף (קוטג'ים).  
על המגרש:

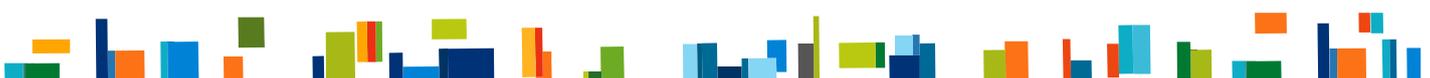
בריכת שחייה לא מקורה עבור כל אחת מיחידות הדיור, במרווח אחורי, 2 חניות לא מקורות בטור במרווח צידי, פילרים מערכות במרווח קדמי, חצרות מונמכות, עבור כל אחת מיחידות הדיור, גדרות בנויות בגבולות המגרש, פיתוח שטח, עקירת עצים.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין בן 2 קומות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה אל הגג, עבור 2 יח"ד בקיר משותף (קוטג'ים) וכולל בריכות שחיה בחצר.  
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 40% המותרים, לצורך שיפור תכנון לעבור 2 יח"ד, המהווים 45.95 מ"ר.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 1.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר למבנה 2.
4. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.90 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 27.06 לעומת 10 מ"ר המותרים.
5. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני שרוחבה 1.92 לעומת 1.50 מ' המותרים, ושטחה 28.77 לעומת 10 מ"ר 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	בבקשה זו מוצגו כל זכויות הבניה מכח תכ' ג'1, לגבי חדרי יציאה אל הגג בבניה בו זמנית, ולא ניתן יהיה לבקש תוספת שטחים מכח תכנית זו.
3	היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבניה בו זמנית.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,569 ₪.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**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	הריסה בפועל של כל החורג ואישור שאין מעבר לשטח השצ"פ.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	בהתאם להתייחסות נת"ע מ-3.12.2024, לא יותר כל בינוי ו/או שימוש (זמני או קבוע) בתחום תת"ל 71/ג' ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתום התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע). גישה למגרש תיעשה דרך רח' הגולן בלבד.



**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.**



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מורשת 3

6625/806	גוש/חלקה	25-0372	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	18/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0995-003	תיק בניין
530.00	שטח	24-01772	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רן מירשטיין  
רוממה 4, תל אביב - יפו 6941904 יעל מירשטיין  
רוממה 4, תל אביב - יפו 6941904

### עורך הבקשה

רונלד קאופמן  
פרח בר 1, חגלה

### מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (לרבות מבנה קיים ללא היתר במרווח האחורי וגדר הפולשת לחלקה הסמוכה בחזית הצדדית) והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).  
על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים בצמוד לקיר משותף, אחד במוסך חנייה ושני לא מקורה, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות הפרדה.

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש (לרבות מבנה קיים ללא היתר במרווח האחורי וגדר הפולשת לחלקה הסמוכה בחזית הצדדית) והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף);  
על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים בצמוד לקיר משותף, אחד במוסך חנייה ואחד לא מקורה, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות הפרדה.

### כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33 % מן המרווח המותר
- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל 38.5% מותרים לפי התב"ע המהווים 14.7 מ"ר לצורך תכנון משופר.



2. לקבל את ההתנגדות לעניין הגבהת הגדר הגובלת, בהתאם לכך הוצגה תכנית מתוקנת ללא הגבהת הגדר הגובלת מעבר ל-1.5 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	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

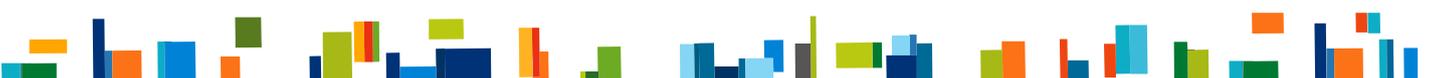
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 5

7222/24	גוש/חלקה	24-1146	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2116-005	תיק בניין
1,104.00	שטח	23-01224	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ  
ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

### עורך הבקשה

אורית פנחס  
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניינים השכנים מצפון ודרום), עבור 38 יח"ד.

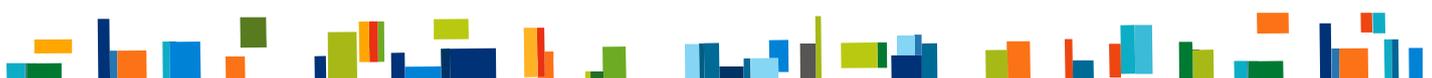
על המגרש: הסדרת רמפה ירידה למרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון (בורלא יהודה 7) ומדרום (בורלא יהודה 3), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, נישת גז בגדר הצדדית-צפונית ושחרור עשן במרווח הצפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

- לאחר שמיעת ההתנגדויות ודין בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים השכנים מצפון ודרום, עבור 38 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפה ירידה למרתף משותף עם הבניינים השכנים מצפון (בורלא יהודה 7) ומדרום (בורלא יהודה 3), הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, נישת גז בגדר הצדדית-צפונית ואוורור מרתפים במרווח הצפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.



**כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תכ"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
2. בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
3. בניית קומת גג בגובה 3.1 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
5. בניית מרפסות הבולטות 0.46 מ' מעבר לקו בנין אחורי מותר של 5 מ' (9.2% מהמרווח).
5. ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב במרווחים הצדדיים, דרומי וצפוני, עם בורלא יהודה 5 ו-7 הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חנייה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חנייה בתת הקרקע.
6. הקמת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים (דרומי וצפוני - עיין ב"הקלות" לעיל).
7. תקן חנייה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חנייה (כולל 2 מקומות חנייה לרכב נכים), לעומת 62 מקומות חנייה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

• לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.

• בהתאם להמלצת צוות ההתנגדיות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מזרח בכתובת בורלא יהודה 3.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומזרח (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 27.5.24 של פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם



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

#### תנאים להתחלת עבודות

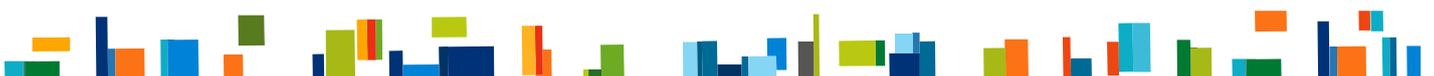
#	תנאי
1	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה למרתף החניה של 2 הבניינים השכנים מצפון (יהודה בורלא 7) ומדרום (יהודה בורלא 3). 2. רישום חניות הנכים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
4	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף בבניין השכן מדרום יהודה בורלא 3, הכוללת זיקת הנאה עבור מעבר כלי רכב לדיירי הבניין הנידון.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

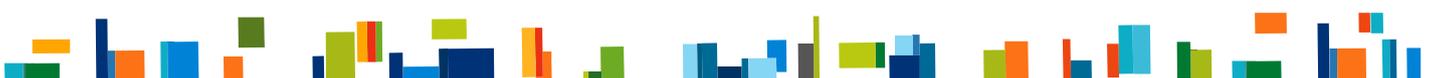
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**המלצת הצוות: החלטה מספר: 4**  
**צוות התנגדויות מספר 30-25-0014 מתאריך 28/10/2025**

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו ברחוב בורלא 3.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 7

7222/23	גוש/חלקה	24-1112	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	08/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2116-007	תיק בניין
1,106.00	שטח	24-00732	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ  
ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

### עורך הבקשה

אורית פנחס  
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניין השכן מדרום בורלא יהודה 5), עבור 38 יח"ד.

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

חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.

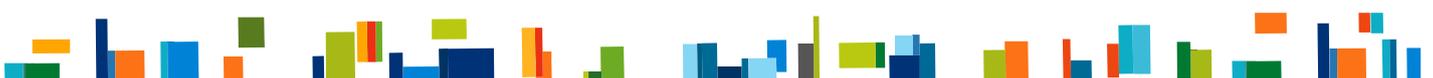
יש לציין שהגישה למרתף החניה בבניין הנידון היא דרך 2 הבניינים השכנים מדרום בורלא יהודה 5 + 3, אשר נמצאים אף הם בהליך רישוי להריסה ובניה מחדש (מכוח תמ"א 38).

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

• לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (המחוברות לקומות המרתף בבניין השכן מדרום בורלא יהודה 5), עבור 38 יח"ד.

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



**כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תכ"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
2. בניית קומת עמודים בגובה (נטו) של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 5 מ' (40% מהמרווח).
4. ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב (במרווח הדרומי, עם בורלא יהודה 5) הנדרשת לפי תכנית 1435, שכן הבניין מוצע עם מרתף חניה בהתאם למדיניות העירונית להסדרת חניה בתת הקרקע.
5. הקמת גדר בגבול המגרש הדרומי (עיין ב"הקלות" לעיל).
6. תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 40 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים), לעומת 65 מקומות חניה, על פי מדיניות תא/מק/9072.

- לאשר חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקה 1 (רחוב בורלא יהודה) וחלקה 52 (בניין מגורים) בגוש 7222.
- בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו לבניין השכן מדרום בכתובת בורלא יהודה 3.  
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 לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וכבלתי ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 22,639.6 ₪. מפרט שימור עצים בוגרים של פביאן רינקובסקי מתאריך 3.12.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה 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 החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.



**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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.
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	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, וככלתי ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	בניה בפועל של הרמפה וקומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון יהודה בורלא 3 ויהודה בורלא 5 (המשותפות עם הבניין הנידון) ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב ע"י שני הבניינים הנ"ל לטובת דיירי הבניין הנידון, לצורך הסדרת גישה חופשית לחניה בתת הקרקע עבור הבניין הנידון.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים לחלקות 1 (רחוב בורלא יהודה) ו-52 (יהודה בורלא 11) בגוש 7222.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה



#	תנאי
	ומערכות
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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3  
 צוות התנגדויות מספר 30-25-0014 מתאריך 28/10/2025

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה.  
 צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו  
 ברחוב בורלא 3.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 9

7222/22	גוש/חלקה	24-1005	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	18/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2116-009	תיק בניין
1,268.00	שטח	22-01154	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עץ השקד נדל"ן בע"מ  
רגב אריה 4, נתניה 4250212

### עורך הבקשה

רועי טלמון  
סיני 12, נס ציונה 7403812

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (קומת מרתף 3- היא קומה חלקית), עבור 39 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה דו-סטריית לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

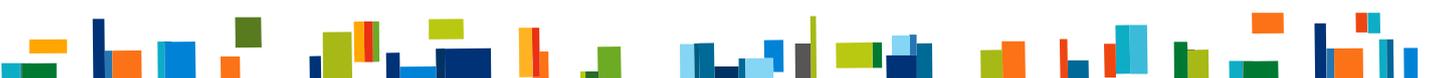
### החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-02 מתאריך 03/12/2025

1. לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדיות, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה, לרבות בניין למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (קומת מרתף 3- היא קומה חלקית), עבור 38 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפה דו-סטריית לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת חצי קומה מעבר ל-5 קומות המותרות לפי תב"ע (סה"כ 9.65 קומות בבניין) בהתאם לחו"ד של צוות התכנון.
- בנית קומת עמודים בגובה (נטו) של 3.15 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38
- בנית קומת גג בגובה (נטו) של 3.30 מ' לעומת 3.0 מ' המותרים לפי תכ"ג/1.



4. תקן חניה מופחת 1:1 ותכנון 55 מקומות חניה במקום 66 מקומות חניה הנדרשים .

בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את כל טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות הדומות לתוכניות שאושרו בבניין השכן מדרום בכתובת בורלא 3.  
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 השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהוו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 19.2.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,133 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



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

#### תנאים לתעודת גמר

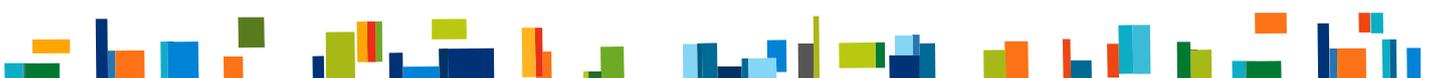
#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כמקום חניה ציבורי שלא ניתן להצמידו, לשימוש כל בעל תו נכה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. הדירות הדו מפלסיות בקומה 8 ובקומת הגג יהוו (כל אחת מהן) יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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.

<p>המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-25-0014 מתאריך 28/10/2025</p>
--

צוות ההתנגדויות שמעו את הצדדים באריכות, את המתנגדים, את המבקשים ועיינו בתוכניות הסביבה. צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את טענות המתנגדים ולאשר את התוכניות בדומה לתוכניות שאושרו ברחוב בורלא 3.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 57, מנדלי מוכר ספרים 7

6905/39	גוש/חלקה	24-0646	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	07/05/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0025-057	תיק בניין
682.00	שטח	23-01501	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### עורך הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### מהות הבקשה

שימוש חורג בדיעבד, בקומת מרתף העליון מאחסנה ל-9 יחידות מלונאיות עם מטבח, סלון וחדר רחצה, משרד וחלל לשירותי מלון

ההחלטה: החלטה מספר: 13

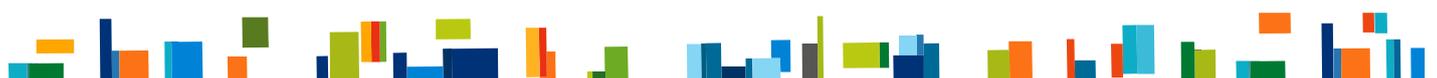
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בדיעבד, בקומת מרתף העליון מאחסנה ל-9 יחידות מלונאיות עם מטבח, סלון וחדר רחצה, משרד וחלל לשירותי מלון, שכן השימוש המבוקש נוגד את השימושים שניתן לקבל מכח תכנית ע'1. בנוסף, הבקשה לא הוגשה במסלול תוספת שטח ועל כן לא ניתן לבחון שימוש למטרות עיקריות עפ"י תכנית ראשית במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין השימוש המבוקש, שכן הוא סותר את השימושים לפי תכנית ע'1. לא לקבל את שאר ההתנגדויות שעניינן בקניין, שכן הוועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות ולכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות  
הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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



**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.**



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרציאני יצחק (זיקו) 8, קניוק יורם 4

7104/289	גוש/חלקה	24-1635	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	20/11/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0454-008	תיק בניין
38,720.00	שטח	23-02198	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מגדלי גינדי תל אביב בע"מ  
החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317

### עורך הבקשה

רחל פללר  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### מהות הבקשה

שימוש חורג ממשרדי הנהלת הבניין לדירה עם ממ"ד בקומת הקרקע, במגדל המגורים השלישי המכיל 384 דירות, ובקומה 43 תוספת שטח ל2 הדירות הדרומיות. סך הדירות בבניין לאחר השינוי יהיו 385

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדי הנהלת הבניין לדירה עם ממ"ד בקומת הקרקע, במגדל המגורים השלישי המכיל 384 דירות, ובקומה 43 תוספת שטח ל2 הדירות הדרומיות. סך הדירות בבניין לאחר השינוי יהיו 385.

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

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישום על שם העירייה ברישום הבית המשותף.	1



#	תנאי
2	1. יש לסמן את מקומות החניה בתוכנית 2. as-made. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע 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. המצאת ערבות בדק.

**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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 5

6212/1039	גוש/חלקה	24-1225	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	04/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0502-005	תיק בניין
501.00	שטח	22-01580	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יסוד המעלה 20-22 ת"א בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

דני קצור  
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

### מהות הבקשה

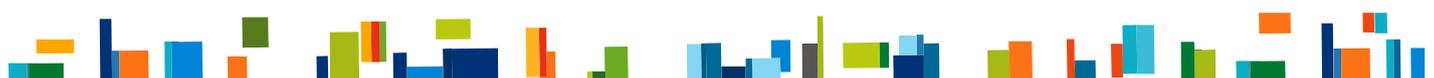
חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבנין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית הכוללים :  
במרתף 1- : רצועה מפולשת חלקית קיימת. הפיכת המרתף לשתי דירות מגורים חדשות עם ממ"ד עם יציאה לחצרות מונמכות .  
בקומת הכניסה : תוספת חדר אופניים, חדר אשפה וחלל אטום. הגדלת מבואת הכניסה , הוספת 2 ממ"דים ל שתי דירות הגן הקיימות, חנות קיימת .  
בקומה 1-3 : חלוקת חללים מחדש, תוספת מרפסת וממ"ד לכל דירה .  
בקומה 4 - השלמת הקומה לקומה מלאה בקונטור הקומות התחתונות כולל ממ"דים ומרפסות לכל דירה .  
קומה 5: 3 דירות פנטהאוז עם מרפסות וממ"דים וחיבור פנימי לחדרים על הגג בנסיגה . (לכל דירה , חדר יציאה לגג משלו עם מרפסת גג צמודה .  
בגג: 15 יח' קולטי שמש.  
בחצר : שביל גישה מערבי מהווה גישה לחדר אשפה וחניית אופניים, לצידו בדופן מערבית נישת גז ונישת גמל מים. רצועה גננית נדיבה בחזית הבנין. בדופן מזרחית, פילר תקשורת וחח"י גדר בנויה בהיקף.  
סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת מעל חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו-9 יח"ד חדשות: 6 בקומות הטיפוסיות+1 בקומת הקרקע+2 בקומת המרתף)

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הקמת 2 יחידות דיור עצמאיות בקומת המרתף המאושרת כמקלט הינה בניגוד לתכליות המותרות בהוראות תכנית ע'1 התקפה.



2. בהתאם להוראות תכנית 568 נדרשת יחידה של חנות בודדת אחת בחזית קומת הקרקע. דירה וחנות המבוקשים במשולב כיחידה אחת אינו תואם למותר בהוראות תכנית 568.
3. מוצעת סגירת רצועה מפולשת ע"י בינוי מקטע של קיר חיזוק בין 2 עמודים קיימים בהיתר, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729' התקפה.
4. מוצעת הנמכת חצר עורפית עבור חצר מונמכת בבניין משותף, בניגוד להנחיות המרחביות.
5. מבוקש אגף מסתורי כביסה בעורף המשולב בתחום אגף מרפסות גזוזטרה המהווה הגדלת המרפסות מעבר למותר (עד 14 מ"ר) בהוראות תכנית 3729' התקפה.
6. נסיגת מצללה המוצעת ממעקה גג עורפי הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3729' א'.
7. גובה גדרות צדדיות הינו חורג מעבר למותר (עד 1.50 מ') בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.

הערה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,817.00.

#### תנאים להתחלת עבודות

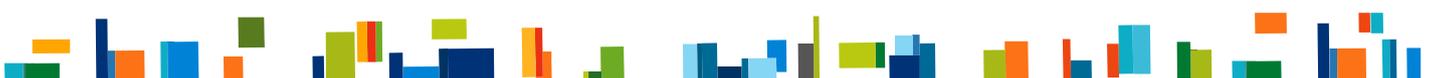
#	תנאי
1	תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 45 יום מראש.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

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





15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 26

6914/101	גוש/חלקה	22-1585	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	20/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0004-026	תיק בניין
454.00	שטח	22-01543	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גבריאלה ויטלה  
יאיר 2, רמת השרון 4704147 שי וולובלסקי  
ת.ד. 12172, הרצליה 4673300

### עורך הבקשה

יואב מסר  
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

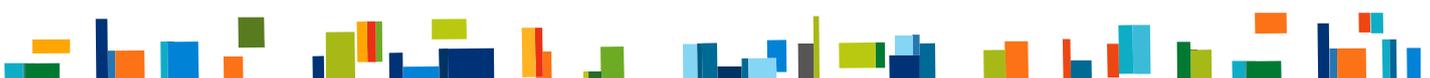
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 711.16  
פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן  
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

### תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק	2
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)	3
אישור פיקוד העורף	4
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.	5
אישור משרד הבריאות	6
אישור רשות הכבאות	7



**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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	חו"ד אקוסטית של חברת רזאור גרסה 2 מתאריך 03.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות
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	תוכנית הגשה מעודכנת תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, שיוצג לפיקוח על הבניה ותכלול: א. סימון של לוחות וויספר בתחום חצרות אנגליות באזור יחידות העיבוי. ב. סימון של פתח אוורור חדר משאבות על פי סימון בחו"ד אקוסטית

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה



#	תנאי
	ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

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: 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023
---

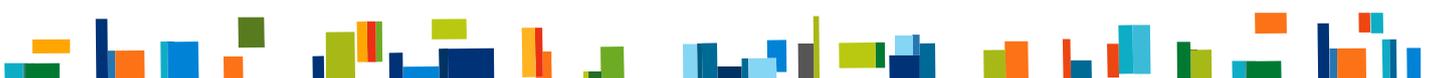
1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- תוספת מכח תמ"א 38, ליחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
2. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
3. שטח דירה מינימלי של 44מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
4. היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.



5. מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
6. הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדראפט. בעניינים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- 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 472)) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

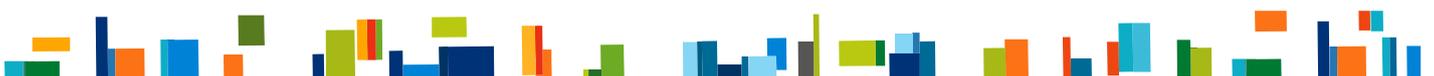
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.



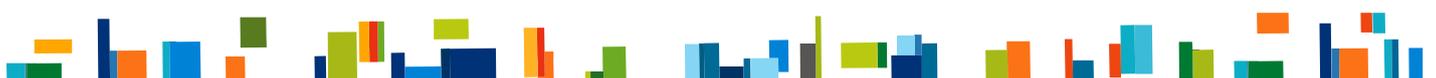
#	תנאי
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוקי בן יגלי 11

6911/126	גוש/חלקה	24-1392	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0086-011	תיק בניין
398.00	שטח	23-01502	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הבית ברח' בוקי בן יגלי 11 תל אביב בע"מ  
בוקי בן יגלי 11, תל אביב - יפו 6329611

### עורך הבקשה

ברד פינצוק  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

### מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בניין בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720 לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
- בכל הקומות: קירות הקשחה היקפיים, תוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות בתחום המבואה של הבניין.
  - במרתף הקיים: שינויי פנים להסדרת גישה למפלס המרתף במעלית, ביטול מקלט קיים וחלוקה מחדש של שטח המרתף ל-3 משרדים נפרדים כמפורט: 1 משרד בחזית הקדמית עם ממ"מ וגישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, 1 משרד בחזית האחורית עם ממ"מ וגישה ממרווח הצד הצפוני ו-1 משרד ללא מיגון עם גישה ממרווח הצד הצפוני ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בקומת הקרקע הקיימת: הנמכת מפלס לובי הכניסה לכניסה ישירה ממרווח הצד הצפוני לפיר המעלית החדש בשטח המבואה, פתיחת פתח כניסה בחזית הצד הדרומית ישירות לגרעין המדרגות הקיים, שינויי פנים לתוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיור בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיור בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור בחזיתות הצד.
  - בקומות הקיימות (א', ב'):  
בקומה א': שינויי פנים לתוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיור בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיור בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור בחזיתות הצד.  
בקומה ב': הרחבת הדירות הקיימות ושינויי פנים עבור תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומה, ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת שטח עבור הממ"ד, פתיחת מרפסות ליחידות הדיור בחזית קדמית, הריסת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת חדשה ליחידות הדיור בחזית האחורית, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור בחזיתות הצד.
  - תוספת קומה ג' וקומה ד' חדשות: בתוואי ושטח קומות קיימות מורחבות עבור 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה. בקומה ד' מקורה המרפסת בחזית הקדמית בחלקה קירוי מלא.
  - קומה ה' (גג חלקית חדשה): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-3 מרפסות גג. 1 מרפסת גג

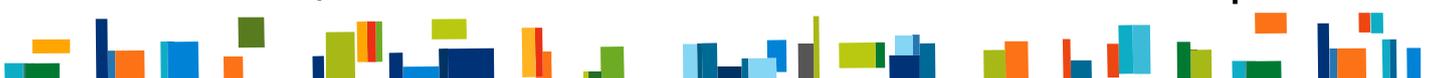


- מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית, 1 מרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית הצד הצפונית ו-1 מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
7. בג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין. 8 פאנלים סולאריים, מסתור מערכות הבריכה ו-5 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
8. במצב: נישה לגמל מים, סלוני גז ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, נישה לפילר חשמל, בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, גיבון משתף, חצרות פרטיות, גדרות בגבול המגרש וגדרות הפרדה פנימיות. שטח חצר צמודה ליח"ד מס' 2 בקומת הקרקע. גגון וקיר להריסה במרווח הצד המזרחי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות) **מעל קומת מרתף עבור 3 משרדים.**

**החלטה: החלטה מספר: 17**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025**

- 1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בניין בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד לאדריכלות במרתף עבור 6 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720 - לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות) מעל קומת מרתף עבור 3 משרדים.**  
**כולל ההקלות הבאות:**
  - שימוש חורג מהיתר מ מקלט לשימוש של חדר חשמל לתקופה של לצמיתות
  - ניוד זכויות מקומות טיפוסיות לקומת הגג
  - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
  - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
  - הקמת פרגולה מבטון ולא מבניה קלה
  - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזיתות הצפונית והדרומית.
  - הקמת בריכת שחייה ומרפסת גג על הגג העליון (בחלק שאינו מיועד למתקנים טכניים)
  - ביטול דרישה לרישום זיקת הנאה בדרך משולבת לפי תב"ע 2363
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
  - הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
  - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 סך הכל בבניין 11 יח"ד
  - תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
  - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
  - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.09 מ' במקום 3 מ' המותר
  - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
  - הקלה בקווי הבניין הצידיים עפ"י קירות חיזוק
  - הקלה בקו בניין קדמי עפ"י קירות החיזוק
  - הקלה בקו בניין אחורי עפ"י קירות החיזוק.
- 2. **אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'**
- 3. **לא לקבל את ההתנגדות שכן נושא התנועה נלקח גם הוא בחשבון ומאחר ולא מתוכננות חניות בשטח המגש הבקשה מאושרת עם תוספת לפיתוח חניות בחניונים ציבוריים ברחבי העיר, בריכת שחייה אינה**



מהווה מטרד מעבר לקיים בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים. הטענה לפגיעה בערך הנכס הינה קניינית. הועדה דנה בנושאים קניינים בלבד. התכנון המבוקש עומד בקווי הבניין המותרים מתוקף התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה שמטרתם עידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.

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

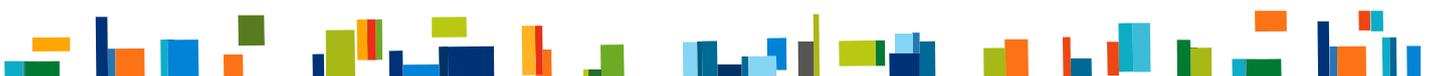
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,662.00 ₪.

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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי



#	תנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

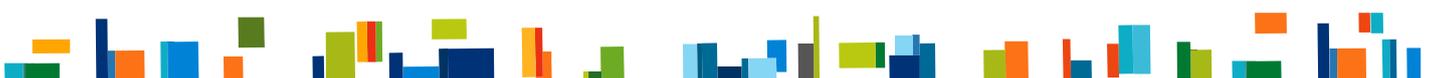
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 22 סעיפי 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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר אילן 10

7437/35	גוש/חלקה	24-1522	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0358-010	תיק בניין
262.00	שטח	24-00160	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חנני רויכמן  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

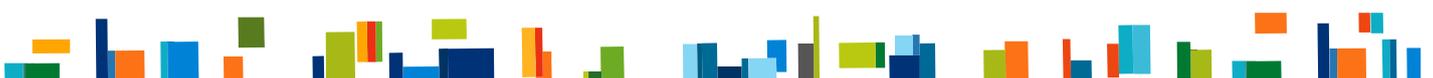
### עורך הבקשה

תומר הררי  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 2 יח"ד, מכוח תכניות 2331 ו-2720 - לב העיר, הכוללים:

1. חפירת קומת מרתף עבור שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים, 2 חדרי שירותים וממ"ד. חצר אנגלית לאזור.
2. בקומת קרקע קיימת: שינויים פנימיים לחלוקת יחידת הדיור בהיתר ל-2 יחידות דיור. ותוספת שטח לאחת מיחידת הדיור עבור ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית, הצמדת חצר ליחידת הדיור השנייה בקומה עם השטח הנלווה במרתף, סגירת מרפסת בחזית האחורית בסגירה קלה.
3. קומה א' הקיימת: שינויים פנימיים, תוספת שטח עבור ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית, סגירת מרפסת בחזית האחורית בסגירה קלה.
4. קומה ב' חלקית קיימת: השלמת הקומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית הקדמית בקונטור המרפסות הקיימות ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית האחורית.
5. תוספת קומה ג' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת, החלק התחתון לדופלקס, עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית הקדמית. המרפסת המערבית מקורה.
6. תוספת קומה ד' חדשה: עבור יחידת דיור עם מרפסת גג בחזית הקדמית, והחלק העליון לדופלקס עם מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית.
7. קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): עבור חדר יציאה לגג ליחידת הדיור בקומה ד' ומרפסת גג בחזית הקדמית וחזית הצד המערבית המקורה חלקית בכרכוב.
8. על הגג העליון: 5 פאנלים סולאריים ו-5 מעבי מזגנים, מאגר מים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי.
9. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות והסדרת גרעין מדרגות חדש (?) ושינויים בחזיתות.



10. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, מונה מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי, נישה לאשפה, חניות אופניים ונישה למוני חשמל בחצר תפעולית כפינת המרווח הצדדי מזרחי והמרווח האחורי.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. ( 2 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 2 יח"ד, מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. ( 3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 3 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- איחוד חדרי היציאה ושיוכם לדירה אחת
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית וצדדית
- הוספת הכנה למעלית בקומת הגג
- הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קוי הבניין המוקטנים לבניית מרחבים מוגנים הינה בהתאם להוראות התוכנית המופקדת ואינה מונעת בניית מרחב מוגן בקוי בנין מוקטנים בבניין השכן. וגובה קומת הגג המבוקשת בהתאם למגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו בעבר באזור. אין הדבר חריג.

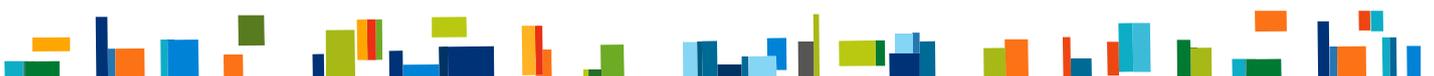
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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,



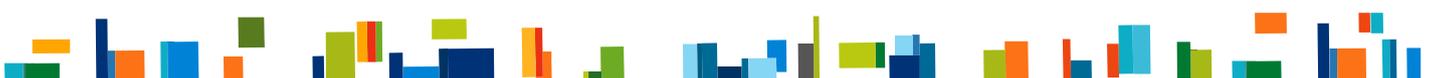
#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז.רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
5	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- _____ שמספרו _____ וסיומן עד



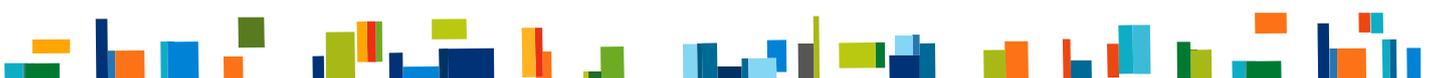
#	תנאי
	גמר עבודות הבנייה.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/12/2025  
כ"ה 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: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 - לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

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

### כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג



- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
  - הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני כולל תמריצי תמ"א 38:
  - הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
  - תחנת מעלית בקומת הגג
  - בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)
  - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
  - תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
  - תכנון יחידת דיור בקומת הגג
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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 הסכמת רשות מקרקעי ישראל כנדרש בתקנות.
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	<b>התקפים.</b>
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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 5,768.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	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.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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 "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות



**הערות**

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 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 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לשיבת הוועדה הקרובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ועידת קטוביץ 2, בני משה 21

6212/1188	גוש/חלקה	24-1551	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0554-002	תיק בניין
692.00	שטח	22-00567	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן שלום בקטוביץ 2 בע"מ  
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

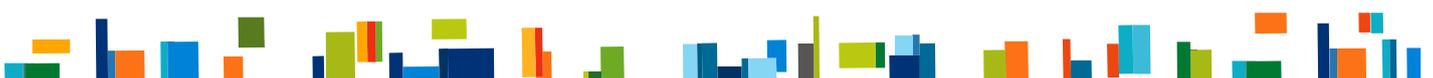
### עורך הבקשה

אסף שאול  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

1. **2-קומות המרתף:** 25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, 17 מחסנים דירתיים, חדרי סטניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר שנאים.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לכלוני גז, נישא לחניית אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת במרווח צד, ו-1 יח"ד עם ממ"ד.
3. **בקומות 1,2,3,4:** 4 יח"ד בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (ביח"ד עם חזית קדמית בלבד מסתור הכביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה) ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
4. **בקומה 5:** 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
5. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג.
6. **על הגג העליון:** 2 שטחי גג פרטיים מוצמדים ליח"ד בקומה 6 עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירות, באחד מהם ג'קוזי, 16 מערכות סולאריות, גנרטור והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. **בחצר:** פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי עם כניסה מרחוב ועידת קטוביץ, פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים בגבול הגרש הצדדי צפוני וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.



**החלטה: החלטה מספר: 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,460.00 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
---	------



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

#### תנאים לתעודת גמר

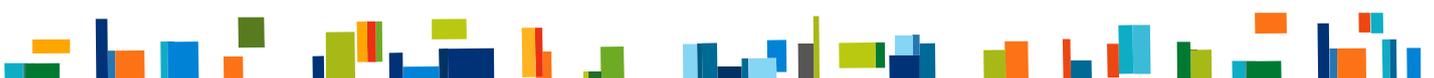
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות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

#### 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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמיה 11

7229/26	גוש/חלקה	24-1725	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0117-011	תיק בניין
567.00	שטח	24-00793	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עיריית הילל  
אבנר 32, תל אביב - יפו 6993735 שי עבודי  
רוקח 112, רמת גן 5259225

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, לצמיתות.

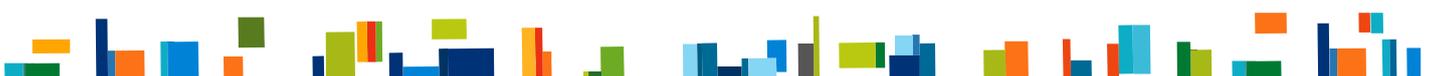
החלטה: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מחדר גנרטור ל-2 מחסנים דירתיים, לצמיתות,  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	הצגת אישור לביטול חדר גנרטור של יועץ בטיחות ויועץ כיבוי אש.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הצמדה ליח"ד בטאבו.





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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 65

6957/67	גוש/חלקה	25-1668	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0197-065	תיק בניין
279.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ  
סמ מגל 4, סביון 5652843

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-0123 שניתן בתאריך 01/05/2019 להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית ל- 10 דירות מעל 3 קומות מרתף עם חניון אוטומטי.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 01/05/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 01/05/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0678 מתאריך 10/07/2022 עד לתאריך 10/07/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מגבלות הקורונה ולאחרונה מלחמת חרבות ברזל אשר הובילו לעיכובים בעבודות הבניה.

הבניין כעת בשלב ביצוע וגמרים סופיים, ולשם כך זקוקים להארכת תוקף לסיום העבודות.

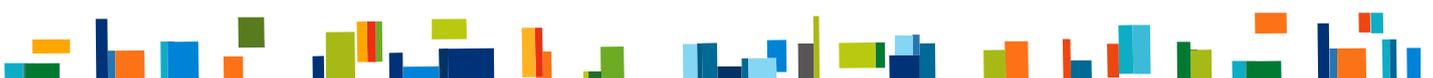
### נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

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



לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 10/07/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה: החלטה מספר: 22**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025**

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 01/05/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 10/07/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.  
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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ב"ק ישראל 27א

7109/230	גוש/חלקה	25-0803	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	22/04/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0511-027	תיק בניין
215.00	שטח	24-01929	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חנית נוב בע"מ  
מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830 דל עד בע"מ  
מנורת המאור 2, תל אביב - יפו 6744830

### עורך הבקשה

לוי ברזזה מיה  
צלמון 5, הוד השרון 4523901

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-0973, הכוללים: ביטול שתי קומות המרתף התחתונות ששימשו עבור מתקן חנייה אוטומטי ל-6 מקומות חנייה ומעלית רכב והקטנת קומת המרתף העליונה בחלק הדרומי של המרתף.

### החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0021 מתאריך 03/12/2025

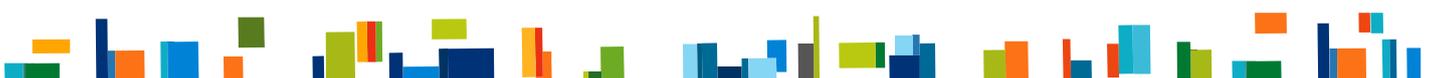
1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0973, הכוללים: ביטול שתי קומות המרתף התחתונות ששימשו עבור מתקן חניה אוטומטי ל-6 מקומות חניה ומעלית רכב והקטנת קומת המרתף ב-1 בחלק הדרומי של המרתף.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

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



תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	5

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום סופי של התצ"ר בטאבו.	1
הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות	2

#### הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור כל בנייה אחרת במגרש הנדון	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל היסמין 43

6150/102	גוש/חלקה	24-1625	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0763-043	תיק בניין
163.00	שטח	24-00388	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבי ריימונד  
הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146

### עורך הבקשה

ורד אסתרין פרמן  
עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805

### מהות הבקשה

1. הריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 103).
3. בקומת מרתף: ממ"ד חדר קולנוע, משרד למקצוע חופשי ושני חדרי רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
4. פיתוח שטח:
  - במרווח הצידי מערבי: כניסה לבניין, חצר חפורה וגיבון.
  - במרווח הקדמי דרומי (רח' שביל היסמין): שתי כניסות, אחת ירידה לקומת המרתף בחצר חפורה ואחת כניסה לחצר הבית, נישות.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 103).
1. בקומת מרתף: ממ"ד, חדר משחקים, משרד למהנדס חשמל ושני חדרי רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
2. פיתוח שטח: כניסה לבניין, חצר חפורה וגיבון.
2. כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 9.7 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
  - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית



4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

5. 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים בהיתר

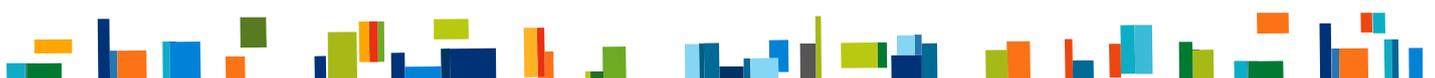
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

#### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוקח שמעון 24, נוה צדק 41

6929/150	גוש/חלקה	24-1709	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	09/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0163-024	תיק בניין
172.00	שטח	23-00628	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סאבי מיונס  
רוקח שמעון 22, תל אביב - יפו 6514822

### עורך הבקשה

גיא שריקי  
אלעזר (רוקח) 5, תל אביב - יפו 65157

### מהות הבקשה

1. הריסת מבנה דו קומתי באזור לשימור של השכונה ההיסטורית בנוה צדק תוך שמירה ושיקום קירות המבנה המקורי בחזית לרחוב רוקח שמעון ובחזית רחוב נוה צדק בהתאם להנחיות צוות השימור.

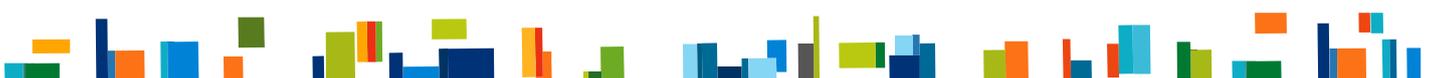
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג, עבור יחידת דיור אחת, מעל קומת מרתף. הבניין מתוכנן בקירות משותפים עם בניינים סמוכים. הבניין מכיל:

- בקומת מרתף: משרד, ממ"ד, שירותים, חדר משחקים וחצר אנגלית במרווח הקדמי.
- בקומת קרקע: חדר מגורים עם יציאה לחצר צמודה, מטבח, שירותים ומדרגות פנימיות.
- בקומה השנייה: חדרי מגורים, חדרי שירותים, שתי מרפסות לחזית רחוב רוקח שמעון.
- בעליית הגג: חדר מגורים, שירותים מקלחת ומרפסות גג לחזית רחובות נוה צדק ורוקח.
- פיר מעלית לכל גובה הבניין.
- בחצר צפונית: גיבון, עץ לנטיעה, שטחים מרוצפים.

### החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה דו קומתי באזור לשימור תוך שמירה ושיקום קירות המבנה המקורי בחזית לרחוב רוקח שמעון ובחזית רחוב נוה צדק בהתאם להנחיות צוות השימור והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת. הבניין מתוכנן בקירות משותפים עם בניינים סמוכים.



2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.

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

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

תנאים בהיתר

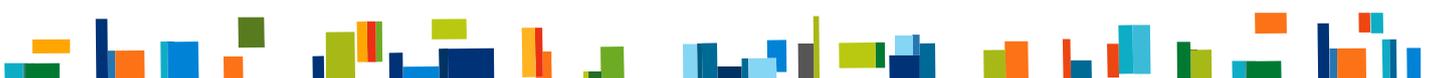
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. ביצוע עבודות שימור ושיקום חזיתות המבנה המקורי מאבן כורכר, כולל רצועת גג רעפים בהיקף הקרות כמסומן בתכניות, הכל לפי הנחיות מח' השימור ושמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס המבנה. ההיתר יותנה בשימור ושיקום החזיתות של המבנה המקורי, שיכלול: a. שימור קירות אבן מקוריים, שימור ושחזור של מיקום, גודל וצורת הפתחים המקוריים בתאום עם מח' שימור, כולל התקנת פרטי הנגרות. b. שימוש בחומרים זהים למקוריים, כולל טיח על בסיס סיד, פרטי בנייה, פרטי נגרות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	היח"ד תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אשור מחלקת שימור.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.
4	תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/12/2025

כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 119, בצרון 2

6150/713	גוש/חלקה	23-0554	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	18/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-119	תיק בניין
1,721.00	שטח	22-02035	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נקסט בצרון בע"מ  
השילוח 9, פתח תקווה 4951442

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
  - הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניינים העתידיים ברחוב בצרון 4 (חלקה 712) עד גבולות המגרש. הבניינים מכילים:
    - 3 קומות מרתף משותפות לחניה עבור 4 בנייני מגורים 2 מתוכננים בחלקה הסמוכה מס' 712.הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה בחלקה מס' 713 בכתובת בצרון 2.
- הוגשה בקשה במקביל מס' 23-0601 (דרך משה דיין 121 - בצרון 4) עם מרתף משותף בזיקת הנאה. במגרש הנדון מוצעים: 59 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לנכים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה.
- במרתף העליון מוצעים מחסנים דירתיים חדר טרפו, חדר גנרטור וחדרים עם משרד לבעל מקצוע חופשי מוצמדים ל- 3 דירות הקרקע ע"י מדרגות פנימיות.
- ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 60 יח"ד. בבניין A 23 יח"ד ובבניין D 37 יח"ד.
- בקומת הקרקע: בבניין A 2 יח"ד ורצועה מפולשת לרחוב בצרון, בבניין D 3 יח"ד ורצועה מפולשת לדרך משה דיין, לובי כניסה וחדרים טכניים. לכל דירה מוצמדת חצר במרווח הפנימי (בין הבניינים).
- בקומות 1-6: סה"כ 42 יח"ד: 7 בכל קומה בשני הבניינים (3 יח"ד בבניין A ו-4 יח"ד בבניין D). בקומה 7-8: סה"כ 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה בבניין D.
- בקומת הגג החלקית: סה"כ 4 יח"ד, בכל בניין 2 דירות עם מדרגות פנימיות המובילות למפלס הגג העליון למרפסת גג, לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.
- בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.
- פיתוח המגרש כולל: גיבון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בחצר שביל גישה משותף בין החלקות מרחוב משה דיין לכניסה הראשית לבנייני המגורים, גיבון ועצים לנטיעה שטחים מרוצפים, פתרון לחלחול מי גשם.
- בגבול המגרש המזרחי והמערבי ובין החלקות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולכלי רכב בכניסה המשותפת למרתף החניה עם החלקה הסמוכה ברח' בצרון 4 (הוגשה בקשה במקביל).



3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:  
• בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן



#	תנאי
	האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
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 זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו- 713 בגוש 6150
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
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 23 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

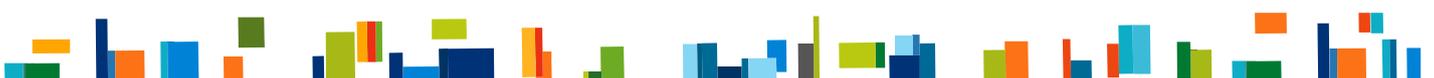
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0001 מתאריך 15/01/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדקלמן:  
בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית  
בניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית.

עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש , שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 'רחוב בצרון 4 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות . בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבואה



**עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות.**

3. **לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
- הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
- הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
- תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
- בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'

4. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :**

- הקמת שני מבנים במגרש.
  - בבניין D בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. **בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש . שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה .**

6. **לאשר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.**

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול גוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,



#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 מ.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

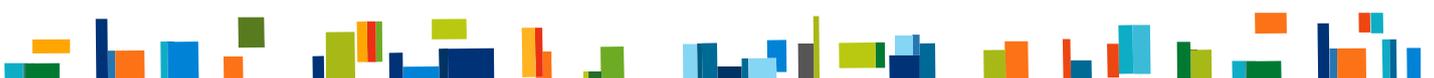
#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 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.



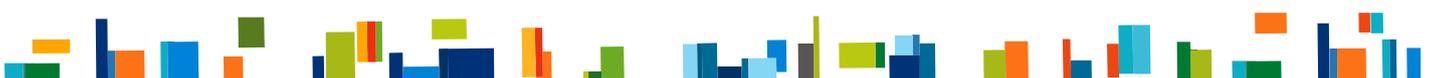
**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 64  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס 712 רחוב בצרון 4, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות). בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ובסטיה ממדיניות הועדה לעניין מספר הקומות תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
  - בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :
  - הקמת שני מבנים במגרש.
  - בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות .

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157 ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4



#	תנאי
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 מ.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)





#	תנאי
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 28  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 121, בצרון 4

6150/712	גוש/חלקה	23-0601	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	24/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-121	תיק בניין
1,712.00	שטח	22-02036	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נקסט בצרון בע"מ  
השילוח 9, פתח תקווה 4951442

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית ומעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
  - הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניינים העתידיים ברחוב בצרון 2 (חלקה 713) עד גבולות המגרש. הבניינים מכילים:
    - 3 קומות מרתף משותפות לחניה עבור 4 בנייני מגורים 2 מתוכננים בחלקה הסמוכה מס' 713.הגישה לחניה המשותפת דרך רמפה בחלקה מס' 713 בכתובת בצרון 2.
- הוגשה בקשה במקביל מס' 23-0554 (דרך משה דיין 119 - בצרון 2) עם מרתף משותף בזיקת הנאה. במגרש הנדון מוצעים: 59 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לנכים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה.
- במרתף העליון מוצעים מחסנים דירתיים חדר טרפו, חדר גנרטור וחדרים עם משרד לבעל מקצוע חופשי מוצמדים ל- 2 דירות הקרקע ע"י מדרגות פנימיות.
- ב-2 הבניינים מתוכננות סה"כ 59 יח"ד. בבניין B 22 יח"ד ובבניין C 37 יח"ד בקומת הקרקע: בבניין 2 ביח"ד ורצועה מפולשת לרחוב בצרון, בבניין 3 ביח"ד ורצועה מפולשת לדרך משה דיין, לובי כניסה וחדרים טכניים. לכל דירה מוצמדת חצר במרווח הפנימי (בין הבניינים).
- בקומות 1-6: סה"כ 42 יח"ד (3 יח"ד בבניין B ו-4 יח"ד בבניין C).
- בקומה 7-8: סה"כ 8 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה בבניין C.
- בקומת הגג החלקית: סה"כ 4 יח"ד, בכל בניין 2 דירות עם מדרגות פנימיות המובילות למפלס הגג העליון למרפסת גג, לכל דירה מרפסות מקורות בחזיתות הקדמיות פרט לדירות הקרקע.
- בגג העליון: המשך מדרגות כללי פתוח לעלייה לגג העליון, מתקנים טכניים ומערכות סולריות.
- פיתוח המגרש כולל: גיבון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בחצר שביל גישה משותף בין החלקות מרחוב משה דיין לכניסה הראשית לבנייני המגורים, גיבון ועצים לנטיעה שטחים מרוצפים, פתרון לחלחול מי גשם.
- בגבול המגרש המזרחי והמערבי ובין החלקות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולכלי רכב בכניסה המשותפת למרתף החניה עם החלקה הסמוכה ברח' בצרון 2.



3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לתקן סעיף 4 בחו"ד מה"ע לעניין הקומות כדקלמן:  
• בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות

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

#	תנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
5	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 מ <sup>2</sup> .
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.



#	תנאי
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

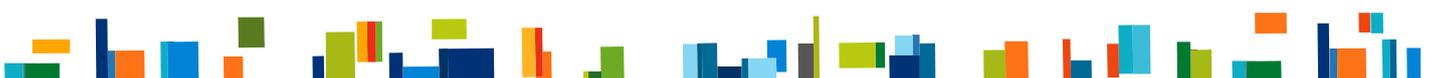
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו- 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 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: 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15/01/2025 מתאריך 2-25-0001

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.



2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים כדלקמן:

בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית  
בניין C בן 9 קומות סה"כ וקומת גג חלקית

עבור סה"כ יחד 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).  
3. לאשר מכח תמ"א 38/33 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
  - הוספת שטח עבור 3 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
  - תוספת 1 קומה מעל מס' הקומות המותר בסטייה מהמדיניות.
  - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- הקמת שני מבנים במגרש.
  - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 1 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות בתב"ע.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.

6. לאשר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.

7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית ואילו הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא קניינים.

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

#	תנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
7	אישור רשות הכבאות
8	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ט"מ.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר



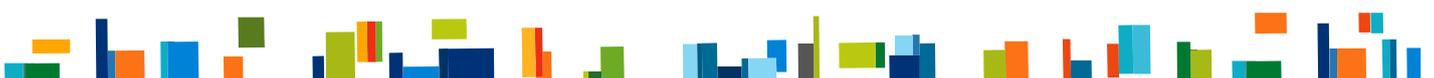
#	תנאי
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו- 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 65  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחניו עצמו משותף לשתי החלקות).
- לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין.
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
  - בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
- לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
  - הקמת שני מבנים במגרש.
  - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
- בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
- הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
- לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.



ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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

#	תנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 מ <sup>2</sup> .
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



#	תנאי
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו- 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 29  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38  
 ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 6 1362

9256/20	גוש/חלקה	24-1801	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	24/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	1362-006	תיק בניין
2,504.00	שטח	24-00936	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיל קטה בניה והשקעות בע"מ  
תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הבקשה מתייחסת לשלב ב' במגרשים 1048 המיועד לבינוי מרקמי של 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור 164 יח"ד, ומגרש B-505 המיועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לפי תכנית 4491 המהווים חלק מפרויקט תע"ש השלום ולפי תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491(1).  
קיים היתר מס' 25-0842 לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע זמניים עד גבולות המגרש, לעומק של 4 קומות מרתפים (עד לעומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).

כעת מבוקש הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, כמפורט:

- ב- 4 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר משאבות ומאגר מים, חדר אופניים.
- בקומת הקרקע: 5 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה, רמפה דו כיוונית למרתף חניה מרחוב 1362 וקולונדה ברוחב 4 מ'.
- בקומה 1: 11 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 2-3: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 4-5: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 6: 10 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 7-8: סה"כ 20 יח"ד, 10 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 9: 5 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מועדון דיירים עם מרפסת גג ופרגולה.



- בקומות 19-10: המשך למגדל מגורים 120 יח"ד (6 יח"ד בקומה), ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 21: 4 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 22: 2 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה עם בריכת שחיה לכל דירה.
- בקומת הגג הטכנית: מאגרי מים וחדר משאבות.
- על הגג העליון: פתחי גישה למאגרי המים ומתקן לניקוי חזיתות.
- במגרש: פיתוח שטח, גיבון, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתפי חניה מרח' חפץ חיים, צובר גז בחלק הצפוני של הפיתוח במגרש, אזורי ישיבה ביציאה מהמסחר.

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
  2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491/ סעיף 10.1 ג':
    - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד 7.5 מ'.
    - צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
    - חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
    - הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
    - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- 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	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר



#	תנאי
	למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

#### תנאים להתחלת עבודות

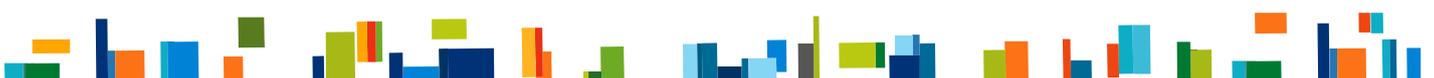
#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 81

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

בני מולכו  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

### לשוב ולדון

ההחלטה: החלטה מספר: 36  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה  
ההחלטה התקבלה פה אחד.





15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 33

7084/114	גוש/חלקה	23-1882	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3558-033	תיק בניין
274.00	שטח	21-02600	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרה שרית נוילד-נוי  
אחים ישראלית 3, פתח תקווה 4922303 אילן בר  
שטרן אברהם 61, הוד השרון 4502542 מיכל בר  
הרב קלישר 25, פתח תקווה 4957218

### עורך הבקשה

אלישע רובין  
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לשוב ולדון



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 12 3961

80136/16	גוש/חלקה	25-0603	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	19/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3961-012	תיק בניין
1,390.00	שטח	24-00518	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נתן גרשוני  
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054 יאיר ליימן  
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054 אתי לנגרמן  
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054 אנני שיפמן  
רביבים 22, תל אביב - יפו 6935462

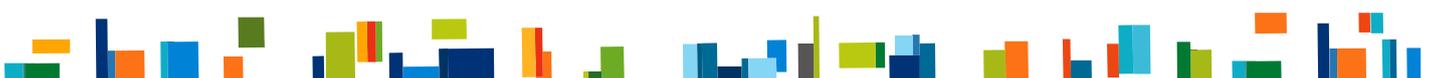
### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 1188-23 אשר נמצא בתהליך בניה עבור הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומות מרתף (4-): ביטול 12 מקומות חניה כתוצאה מביטול מכפילי חניה, שינויים בקונטור חלל כלוא בקומה שינוי במיקום עמודים והגדלת תכסית המרתף ב 2.2 מ"ר לצורך פיר איורור;
- בקומת מרתף (1-): הריסת חלק מקיר הדיפון לצורך מתן מעבר בזיקת הנאה בין חלקה נידונה לחלקות גובלות מצפון;
- בכל קומות המרתף: שינויים ע"י עיבוי והוספת עמודים קונסטרוקטיביים;
- בקומת הקרקע: הגדלת לובי כניסה ב 2.2 מ"ר כתוצאה מביטול פירים וארונות שירות, הרחבת 2 דירות גן בקומה, שינויים בחדר אופניים ובחדר מונים משותפים.
- בקומה 15: ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;



- **בקומה 16:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;
- **בקומה 17:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה מעל והפיכתן ל 2 יח"ד במפלס אחד;
- **בקומה החלקית 18:** ביטול 2 יח"ד דופלקס ע"י ביטול מדרגות פנימיות לחיבור הקומה שמתחת ואיחוד ליח"ד אחת בקומה;
- **בכל בקומות:** שינויים בפתחים ומיקום דלתות, שינויים במחיצות פנים, ללא תוספת שטח וללא שינויים בשטחים משותפים;
- **בקומת גג עליון:** קירוי חדרי מדרגות כללים;  
**בחצר:** הזזת מדרגות חיצוניות למילוט במרווח הצד;

לאחר השינויים מדובר בבניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור, המכיל: בקומות המרתף 75 מקומות חניה לרכב פרטי, 3 מקומות לחניית נכים;

**ההחלטה: החלטה מספר: 31**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025**

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1188-23 אשר נמצא בתהליך בנייה, עבור הקמת בניין חדש למגורים בן 19 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סך הכל 88 יחידות דיור ; כולל ההקלה הבאה:

- הפחתת תקן החניה בהשוואה לתקן הארצי ;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת 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	יש להגיש למכון הרישוי נספח בטיחות אש מאושר על ידי רשות הכבאות לפני וכתנאי לאכלוס המבנה
5	יש להגיש נספח בטיחות אש לאישור בוחן כיבוי של מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור של פקיד יערות העירוני לנטיעת עצים חלופיים, במקום העצים שלא שרדו את העתקה עבור כלל המתחם, כולל העצים שהועתקו למגרש 9 בחורשת קאונטרי גורן על פי שווי פיצוי נופי של העצים המועתקים

#### 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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 121, אנדרוס 2

7046/21	גוש/חלקה	24-1415	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3001-121	תיק בניין
1,510.00	שטח	23-00196	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 4 שותפות מוגבלת  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

- הריסת בניין שיכון קיים במגרש מ בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עבור 46 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף (ללא עוגנים זמניים) מתוקף הוראות תכנית 2728 (מתחם צ'רנר), תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה.

הבניין החדש מורכב מ- 3 אגפים צמודים לאורך המגרש כלפי חזית לשד' ירושלים עם חדר מדרגות ולובי כניסה נפרדים לכל אגף וכניסה לאגפים מרחוב זה. בין האגפים - חצר משותפת עם שבילים וגינות. זיקת הנאה - לאורך שד' ירושלים. מוצעת שמירת עץ אחד בחזית לשד' ירושלים.

מבוקשות 6 דירות בקומת הקרקע ו-8 דירות בכל 5 הקומות העליונות. על הגג העליון מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר. חלק מהגג מסומן כשטח פרטי מוצמד ל-3 דירות בלבד. גישה לגג דרך מהלך מדרגות לא מקורות מחדר המדרגות הכללי. לכל דירה מתוכננות מרפסות מקורות שאינן בולטות ממישור הקירות החיצוניים פרט לחזית לשד' ירושלים.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה מכח תמ"א 38 שינוי 3א, מדיניות הועדה ותכנית 2728 באזור מגורים ה' ללא חזית מסחרית - מתחם צ'רנר:

- להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עבור 46 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף ל-42 מקומות חניה כולל



- 2 מקומות חניה לרכב נכה.
3. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38/3 א תמורת הריסת הבנין הקיים:  
א. תוספת שטח בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות לפי מספר הקומות בבנין הקיים הטעון חיזוק.  
ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 18 יח"ד הקיימת בבנין להריסה.
4. לאשר הקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לאי הצמדת הבנין לגבול מגרש בחזיתו כנדרש ע"פ תכנית 2728 תמורת זיקת הנאה לשד' ירושליים.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוון תכנית ח'.

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

הערה: טיוטת המלצה נמסרה לעורך הבקשה.  
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבנין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפז), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבנין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבנין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבנין בעתיד.
5	דירה אחת בשני בקומת הקרקע מפלסים מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
6	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
7	התנאים בהיתר הם ביחס לתכניות שבסימוכין. כל שינוי בתכנון או בביצוע כפוף לתיאום ואישור מחודש מול נת"ע או מי מטעמה. לא יותר כל בינוי או שימוש (זמני או קבוע) בתחום התמ"מ, ולא תותר הקמת תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תמ"מ 1/5, אלא בתיאום ואישור נת"ע. תוקף ההתייחסות: 18 חודשים מיום הוצאתה.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



### תנאים להתחלת עבודות

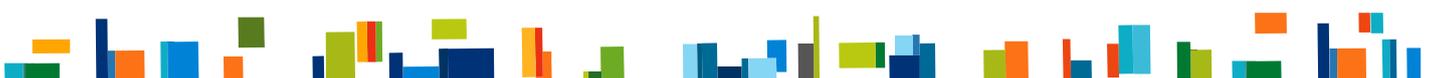
#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תיאום עם נת"ע בנוגע לשטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות, לפחות 30 ימים לפני תחילתן.
3	לא יהיה שימוש בעוגנים זמניים.
4	שמירת עץ בחזית לשד' ירושליים.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים לרישום זיקת הנאה לאורך שד' ירושליים
2	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.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 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

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.



15/12/2025  
כ"ה 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.

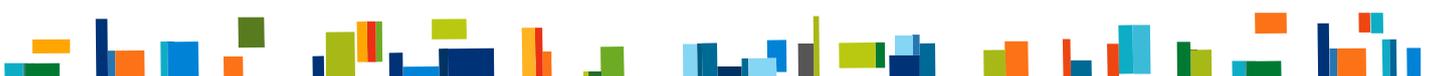
עקב שיפוע קרקע (כ-3 מ') חלק מקומת המרתף בולט מעל פני הרחוב דונולה הרופא ושאר קירותיו חפורים באדמה, כניסת כלי רכב למרתף חניה - מרחוב דונולו הרופא באמצעות רמפה. כניסה לבניין מרחוב טולוז.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש עבור 6 יח"ד, שכן:

1. העדר סמכות חוקית לאישור הקלה: הבקשה כוללת הקלה להגדלת צפיפות (שבס) המהווה סטייה ניכרת. נדרשת חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין (לרבות רשות הפיתוח), בהתאם לסעיף 2(9)(3) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה. בהיעדר חתימה זו, לא קמה סמכות חוקית לוועדה לאשר את ההקלה.



2. אי-עמידה בדרישות תכנון והנחיות מרחביות: למרות האפשרות שניתנה, לא הושלמו תיקונים מהותיים הנוגעים לחריגות בשטח הבניין, גובה הבניין כלפי מפלס הרחוב, נסיגות קומת הגג והעיצוב הסופי של חזיתות. בנוסף, לא הותאמו פרטי קיר תומך לרחובות ולא הוצגו בדיקות מפלסים נדרשות מול בניינים סמוכים, בניגוד להנחיות המרחביות.

3. כשלים תשתיתיים קריטיים ואי-אישור מכון רישוי: הבקשה לא הומלצה על ידי מכון הרישוי במשך חודשים, עקב ליקויים מהותיים שלא תוקנו בתכנון הסדר החניה בקומת המרתף ובנספח התנועה (כולל פתרון לחניית אופנועים/אופניים), פתרון חדר האשפה ושמירת העצים הקיימים. ליקויים אלה מחייבים שינויים יסודיים בתכנון קומות המרתף והקרקע. ההחלטה התקבלה פה אחד.

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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 1, תרצה 6, אפ"ק 1, אילת 2

7016/1	גוש/חלקה	25-0305	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	10/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3001-001	תיק בניין
794.00	שטח	24-01263	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

שינויים בבניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:  
1. הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.  
2. תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה במרתפים בקומות (1-) ו- (2-)

### החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-002 מתאריך 03/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים עבור בניין קיים בן 9 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות עם מסחר בקומת הקרקע עבור 53 יח"ד הכוללים:

- הקמת בריכה במרפסת גג קומה 7 והקמת בריכה בגג קומה 9.
- תוספת 2 חניות סה"כ במתקן חניה (שאושר בהיתר) במרתפים בקומות (1-) ו- (2-) לאחר השינויים מתוכננים 31 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי.
- לדחות את ההתנגדות שכן ההיתר מותנה בעמידה בכל שלבי התכן לרבות קונסטרוקציה ומי אביבים. בעניין הטענה הקניינית - יש לפנות לארכאות המתאימות.

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

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



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
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 שהבריכות (בקומה 7 ובקומה 9) על כל מתקניהם יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

**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.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 87

6972/19	גוש/חלקה	25-0298	בקשה מספר
שפירא	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3504-087	תיק בניין
126.00	שטח	22-01064	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבידן אלזס  
בן חפץ טוביה 11, ירושלים 9358560 ישעיהו קיגל  
גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011 יעקב טוביה הס  
גוש עציון 11, גבעת שמואל 5403011

### עורך הבקשה

גדעון רוז'נסקי  
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

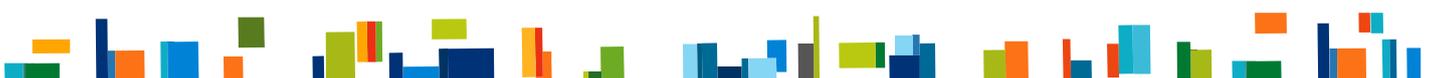
### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בקיר משותף עם חלקה גובלת) בן 4.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 2 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת המכיל:
- בקומת מרתף: שטח נלווה למסחר: שטח נלווה למסחר, עבור חדר משאבות, מאגר מים, 2 מחסנים דירתיים, לובי המכיל מעלית אחת וגרעין חדר מדרגות.
  - בקומת קרקע: יחידה למסחר המכילה שירותים ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף. לובי כניסה למגורים המכיל מבואה, ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. חדר אשפה למגורים.
  - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.
  - בקומה 1-2: יח"ד אחת (דופלקס) המכילה ממ"ד מסתור ומרפסות בולטות פתוחות ומקורות.
  - בקומות 3 וקומת גג חלקית (קומה 4): יח"ד אחת (דופלקס) המכילה:
    - בקומה 3: ממ"ד מסתור כביסה ליח"ד, מרפסת לדירה ומדרגות פנימיות המובילות לקומה מעל.
    - בקומת גג חלקית (קומה 4): כניסה לדירה, מדרגות פנימיות ירידה לקומה מתחת (קומה 3) ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
  - על הגג העליון: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדר בגבול מגרש צידי, מסתור לבלוני גז;

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:



1. קיימת חריגה בקו בניין אחורי של 2.00 מ' מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת יח"ד מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
3. לא ניתן לאשר בניה במגרש בשטח של 126 מ"ר הקטן מגודל מינימלי הנדרש למגרש של 200 מ"ר ע"פ הוראות התוכנית ולא פורסמה הקלה בנושא.
4. מבוקש מסחר בקומת הקרקע בשיעור של 33 מ"ר במקום 80 מ"ר הנדרשים ע"פ התב"ע.
5. לא ניתן לאשר מרפסות לא חופפות שבניגוד להנחיות מרחביות.
6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תכנון האשפה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרוסמן מאיר 26, צונץ 8

6992/33	גוש/חלקה	25-0961	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	18/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה פרגולה	סיווג	3709-022	תיק בניין
1,601.00	שטח	24-02083	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ז'נה חיימוב  
צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125

### עורך הבקשה

מור ביטון  
אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

### מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה עבור יחידת דיור אחת, באגף מערבי קיצוני הכוללים:  
• בקומת גג חלקית: הקמת פרגולה במרפסת הגג בצמוד לחדר יציאה.

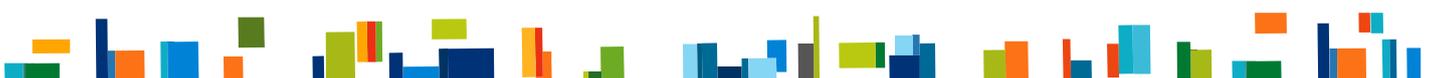
ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה של 16 מ"ר מעבר למותר בשטח פרגולה בגג המהווה סטייה ניכרת.
- לא ניתן לאשר הקמת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ולא ניתן לאשר הקלה להנחייה מרחבית.

הערה: חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראשון לציון 7

6944/68	גוש/חלקה	23-0339	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0043-007	תיק בניין
425.00	שטח	20-02132	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

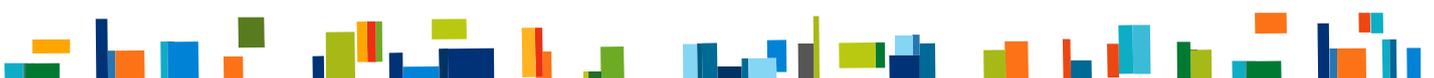
רמי ברחודר  
סמ קדש 15, גני תקווה 5592824

### עורך הבקשה

אסף אשרוב  
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### מהות הבקשה

1. הריסת כל הבנייה במגרש לרבות בניין קיים בן קומה אחת;
2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 9 יחידות דיור המכיל:
  - o **בקומת מרתף:** חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופנים עבור 11 אופניים, 8 מחסנים דירתיים, **גרעין המכיל מבוא חדר מדרגות, מעלית אחת ושטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן** בקומת הקרקע;
  - o **לגובה כל הקומות:** גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת פיר אוורור וארונות שירות למערכות משותפות;
  - o **בקומת קרקע:** קומת עמודים מפולשת, חדר אשפה, לובי כניסה **ודירת גן אחת** עם חצר לחזיתות צדיות וחזית אחורית המכילה ממ"ד, מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה במרפסת מהקומה מעל;
  - o **בקומה 1:** 2 יחידות דיור בקומה המכילה:
    - יחידת דיור אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - יחידת דיור שנייה - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שניה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - o **בקומה 2:** יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
    - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה שלישית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה ראשונה;
  - o **בקומה 3:** יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
    - יחידת דיור אחת - דופלקס המכיל ממ"ד, סלון ומטבח בחלל כפול, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון בקומה רביעית ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שנייה;
  - o **בקומה 4:** יחידת דיור אחת בקומה המכילה:
    - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;



- מפלס חלקי עליון של דירת דופלקס בקומה שלישית;
  - בקומה 5: 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
    - כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - בקומת גג חלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת המכילה:
      - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
      - על הגג: גג עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילר חשמל, פילר גז, גמל מים, חצר משותפת וחצר פרטית לחזיתות צד ואחורית;

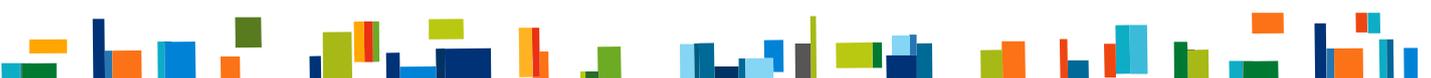
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

לשוב ולדון

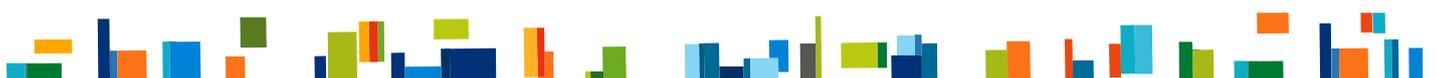
ההחלטה: החלטה מספר: 39  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-25-2 מתאריך 29/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה תכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
  2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
  3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
  4. אין הצדקה תכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה תכנונית מתן הקלה;
  5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;
  6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
  7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
  8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
  9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
  10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
  11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
  12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
  13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- חוו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.



## החלטה התקבלה פה אחד.



15/12/2025  
כ"ה כסלו תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנסקי 12

6986/224	גוש/חלקה	24-1735	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	11/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3656-012	תיק בניין
498.00	שטח	23-01619	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רויטל אמינוב  
אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250  
אנסקי 12, תל אביב - יפו 6680250

### עורך הבקשה

אמנון מידד  
צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

### מהות הבקשה

הריסת יחידת דיור באגף צפון מערבי בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת, לרבות הריסת מחסן במרווח אחורי החורג מגבולות המגרש, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 אגפים וחדר יציאה לגג עבור 4 יחידות דיור סך הכל, השינויים כוללים:

- בקומה א': הריסה שינויים והרחבת הדירה הצפון מערבית עבור יחידת דיור בת 3 חדרים, שיפור מיגון, סלון ומטבח, מרפסת פתוחה ותוספת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בגג;
- בקומת גג: הקמת חדר יציאה לגג, יציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;
- בקומת גג עליון: מערכות סולאריות ודוודים;

על המגרש: עצים לשימור, הריסת מחסן, הקמת גדרות בגבולות המגרש והקמת נישה למערכות מים גז ומסתור אשפה בגבול מגרש צידי דרומי;

ההחלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-25-2 מתאריך 03/12/2025

- **לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור באגף צפון מערבי בקומה א' ובנייתה בצורה מורחבת לרבות הקמת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה לגג בקומת הגג, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 אגפים וחדר יציאה לגג עבור 4 יחידות דיור סך הכל;**  
כולל ההקלות האות:
- **הקלה לבניה שלא ברצף עם קומת הקרקע שמומלץ לאשר מאחר והצמדת הבניה בקומה העליונה לקונטור זה אינה ישימה, בהתאם להמלצת וועדת הערר בבקשה קודמת.**



- לדחות את ההתנגדות מאחר שלא נמצאו הוכחות תומכות לטענות ולנוכח עמדת הגורמים המקצועיים (גנים ונוף, מתכנן שלד) שהמליצו לאשר את הבקשה, אשר עומדת בהיבטים התכנוניים ואינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. בנוסף, הבקשה עומדת ברף ההסכמות הנדרש בתכנית ג/1.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הגשת הסכמה מפורשת של בעלי הדירות בקומת הקרקע ובקומה השניה לבניית המעטפת.
6	כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.
7	הריסת כל המסומן להריסה כפי מוצג במפרט לפני מתן ההיתר ולקבל את אישור מחלקת פיקוח.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השלמת שיפוץ הבניין בהתאם להיתר שניתן לדירת הגג ובהתאם להנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ.
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	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.
2	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה ..... כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
3	הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור סופי של מהנדס משה ממון לאחר סיום השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.



**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.**

