

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 25-0022-2 תאריך: 17/12/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	שרון מנטין	בני אפרים 297	-0801 297	-25 1448	1
4	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	שמעון גוהר	קהילת ורשה 15	-0821 019	-25 1171	2
6	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	איילת צורי	כיסופים 38	-0877 038	-25 0830	3
8	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דני הוד	בן יוסף שלמה 30	-2141 030	-24 1604	4
10	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ורשה 41 ריגה בע"מ	קהילת ורשה 41	-0821 041	-25 0675	5
13	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	דנקר בירגר בע"מ	רקנאטי ליאון 2	-0944 002	-25 0815	6
15	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	דנקר בירגר בע"מ	רקנאטי ליאון 4	-0944 004	-25 0814	7
17	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הופיין 4 החזקות בע"מ	לכנון חיים 67	-0941 067	-24 1332	8
21	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ניסים אזולאי	קרפל ליפא 6	-0926 006	-23 1314	9
24	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שפק בראז נכסים בע"מ	דיזנגוף 259	-0187 259	-24 1724	10
27	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הוריין יוחנן הגדי בע"מ	יוחנן הגדי 6	-0583 006	-25 1152	11
29	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שקד אפריים בז'בוטינסקי ת"א בע"מ	ז'בוטינסקי 29	-0194 029	-24 1365	12
32	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	ויצמן 25	-0472 025	-24 1681	13
36	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בסט 4 איי גי פיתוח בע"מ	פינלס 7	-0492 007	-24 1362	14
40	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בן שלום דן דרין בע"מ	יהודה הלוי 68	-0006 068	-24 1016	15
45	תוספות בניה תוספת בניה	קן התור	בן יהודה 242	-0025	-23	16

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	לפי תמ"א 38	התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ		242	1363	
49	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ	הירדן 10	-0110-010	-24-1393	17
53	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ	הירדן 10א	-0110-010א	-24-1394	18
57	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	אמיר פרס	שמרלינג 11	-0156-011א	-25-0187	19
60	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עילם וייס	ניר עם 14	-0761-014	-23-1282	20
64	שינויים חידוש היתר	רונן רזון	אחוזה 24א	-0151-024א	-25-1693	21
66	שינויים חידוש היתר	רחל כליף	שדרות יד לבנים 1	-0637-001	-25-1722	22
68	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יפתח יפת	מטולה 6	-0150-006	-25-0026	23
71	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	המערכה 35	-1006-049	-24-1303	24
74	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.ג. אופק החזקות- התחדשות עירונית בע"מ	כיכר הגייסות 4	-1078-004	-25-0073	25
77	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מיכאל לויאן	חירותנו 40	-3672-038	-25-0638	26
79	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יעקב הסינג	קמואל 40	-4041-040	-25-0647	27
82	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוב-פז ושות' בע"מ	קישון אפרים 17	-0173-017	-24-1063	28
84	שינויים חידוש היתר	אטיאס דניאל	קישון אפרים 31	-0173-031	-25-1661	29
86	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מישל מערבי זגדון	חובות הלבבות 33	-3502-035	-25-0729	30
88	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אדי גוסטמן	נחלת בנימין 78	-0003-078	-25-0958	31
90	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תמר מרגוט שדה	אסף הרופא 6	-3174-006	-25-1197	32
92	שינויים חידוש היתר	בסל אינוסטורס קורפ	ברגנר אליזבת 2	-3488-003	-25-1674	33
95	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גלגל אחזקות ויזום בע"מ	ראש פינה 18	-0040-018	-23-0434	34

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
98	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת ניסנוב – התחדשות עירונית בע"מ	צונץ 18	-3724 018	-23 1153	35

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0022 תאריך: 17/12/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

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	לא השתתף בבקשה בחירותינו 40
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זכולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה באחוזה 24
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בשד' יד לבנים 1

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

מינהל הנדסה

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

22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 297, בת מרים יוכבד 24

6625/1199	גוש/חלקה	25-1448	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	16/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-297	תיק בניין
830.00	שטח	24-01697	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון מנטין
בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124 הילה גבעון מנטין
בת מרים יוכבד 24, תל אביב - יפו 6941124

עורך הבקשה

אייל אינגבר
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

מהות הבקשה

בקשה לשינויים ותוספות בנייה יח"ד אמצעית בת 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד אחת (קוטג') בבניין טורי צמוד קרקע קיים, שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, כמפורט: במרתף:

הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר הצדדית-המזרחית, הסדרת מחיצות פנימיות עבור חדרי משחקים וחדר שירותים, והוספת חצר אנגלית ברוחב 0.85 מ' ובשטח של כ-1.50 מ' במרווח הצדדי המערבי;

בקומת הגג:

הריסת גג הרעפים הקיים (שאושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו בשטח 65.52 מ"ר. במגרש:

הריסת מסלעה קיימת במרווח הצדדי המערבי והקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 21 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעית בשטח של כ-2 מ"ר,

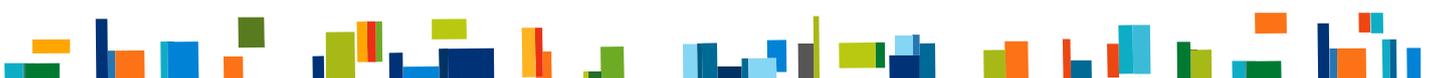
הקמת פרגולה קלה מפלדה ועץ עם קירוי שקוף בשטח כ-15 מ"ר מעל משטח מרוצף קיים,

הריסת גדרות ואדניות שהוקמו במעבר משותף עבור 3 הקוטג'ים, החזרת מיקום של 2 מקומות החנייה השייכים לקוטג' הנדון לפי ההיתר והסדרת 2 מחסומים מתרוממים לפני החניות הנ"ל.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין אמצעי בן 2 קומות מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), עבור יח"ד (קוטג') בבניין טורי צמוד קרקע קיים שמכיל 3 קוטג'ים זהים בקירות משותפים, כמפורט:



במרתף:

-הסדרת מחיצות פנימיות עבור חדרי משחקים וחדר שירותים, והוספת חצר אנגלית ברוחב במרווח הצדדי המערבי ;

בקומת הגג:

-הריסת גג הרעפים הקיים (שאושר ללא ניצול) ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו ;

במגרש:

-הריסת מסלעה קיימת במרווח הצדדי המערבי והקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת-קרקעית;

- הקמת פרגולה קלה מפלדה ועץ עם קירוי שקוף מעל משטח מרוצף קיים;
- הריסת גדרות ואדניות שהוקמו במעבר המשותף לחניה ל-3 הקוטג'ים, החזרת 2 מקומות החנייה השייכות לקוטג' שבנדון למקומם לפי ההיתר, והסדרת מחסום מתרומם בפני החניות הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף;
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי שינוי מיקום חניה אחד והקמת אדניות וגדרות עם שער חשמלי מתרומם בתוך מעבר המשותף לכלי רכב, שכן בתאריך 2/12/25 הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת הריסתן והחזרת החניה למקום שאושר בהיתר מס' 94-0681 משנת 1994.
3. לדחות התנגדות להקמת בריכת שחיה שכן הבריכה מוצעת בשטח חצר פרטית בצד המערבי, מוצמדת למבקשים ובמרחק של 10 מ' מבניין המתנגדים ולא מהווה פגיעה כל שהיא במתנגדים.

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

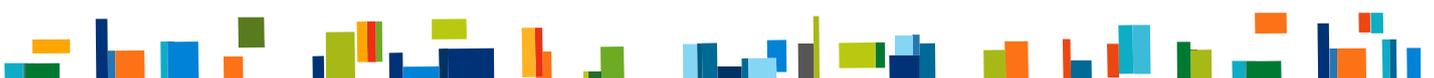
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת אדניות וגדרות במעבר המשותף לצד המזרחי לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,356.50 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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





תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 15, קהילת ורשה 19, קהילת ורשה 19א, קהילת ורשה 19ב, 3 976

6636/854	גוש/חלקה	25-1171	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	08/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0821-019	תיק בניין
930.00	שטח	24-01797	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמעון גוהר
קהילת ורשה 15, תל אביב - יפו 6970064

עורך הבקשה

זיוה גנור
מרחביה 77, חיפה

מהות הבקשה

תוספת של שתי מרפסות פלדה לשתי דירות בקומה א' (באותה בעלות).
המרפסות תהיינה פתוחות ומקורות באופן חלקי ע"י המרפסות הקיימות בדירות שבקומה ב' מעליהן, וכל אחת מהן בשטח של 12 מ"ר. המרפסות ימוקמו בחזית הקדמית המזרחית, בבליטה של 1.51 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ', בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. בנוסף, מוצעת הגדלה של שטח יציאת החירום על הקרקעית הקיימת ממקלט במרתף, במרווח הקדמי, וכן יצירת מנהרת חילוץ באורך של כ-3 מ', הבולטת 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 4 מ'.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- מרפסות בקומה א' מוצעת בגובה מתחתיה עד 1 מ' מעל יציאת חירום שגם מוצעת במרווח הקדמי והנ"ל בניגוד לתקנות חוק שדורש לפחות 2.50 מ'.
- בניית המרפסות בקומה א' בחלקן מקורה אינה בחפיפה עם מרפסות שמעליהן, בניגוד להנחיות המרחביות;
- המרפסות אינן משתלבות בחזית הקדמית של הבניין שבמקור אושר ע"י שינוי תכנית הבינוי ובחריגה חלקית בקו בנין קדמי בקומות ב' ג' ד' ו-ה' בשיעורים שאינם חורגים מעבר לקו הבניין של קומה א';
- מוצעת תוספת בניה בגובה כ-1.60 מ' מנהרת חילוץ על קרקעית (בנוסף ליציאת חירום קיימת), מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' והדבר מהווה סטייה ניכרת;
- הגדלת יציאת חירום מוצעת בתוך חצר משותפת ולא התקבלה הסכמת מפורטת של כל בעלי זכות בנכס, אלא התנגדויות.



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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 38

6623/720	גוש/חלקה	25-0830	בקשה מספר
רביבים	שכונה	29/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0877-038	תיק בניין
902.00	שטח	24-00266	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רות שריג

כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545 מיכל קורן
כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545 צבי בס
כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545 צורי
כיסופים 38, תל אביב - יפו 6935545

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

מהות הבקשה

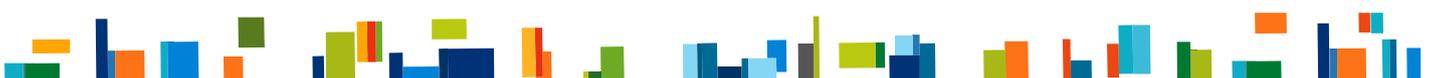
תוספת בניה בבניין בן 2 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת + דירת גן בת קומה אחת בעורף הבניין, מקלט תת קרקעי משותף קיים, 5 יח"ד, הכוללים:
- בקומות א ו-ב' הוספת 4 מרפסות מקורות ופתוחות, בשטח 10.20 מ"ר כ"א, בחזית הצפונית הקדמית, המרפסות בקומה ב' מקורות ע"י פרגולה קלה;
- בקומת הגג: הריסת פרגולות ומחסן שנבנו עד מעקה הגג ללא היתר, הגדלת שטח של 2 חדרי יציאה לגג הקיימים: החדר המערבי עד לשטח 39.10 מ"ר, החדר המזרחי עד לשטח 38.71 מ"ר (כולל בניה שנבנתה ללא היתר וכעת מוצעת לאישור בדיעבד), והקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג בכ"א.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה להוספת 4 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות א' ו-ב' בחזית הקדמית הצפונית וקירוי המרפסת בקומה ב' ע"י פרגולה קלה, תוספת בניה להגדלת שטח של 2 חדרי יציאה לגג הקיימים והקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג לכ"א, בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף+ דירת גג בעורף הבניין, סה"כ 5 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ', המהווה 33% מן המרווח המותר;
- תוספת בניה להגדלת שטח חדרי היציאה לגג הקיימים ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית אחורית; ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	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

תנאים להתחלת עבודות

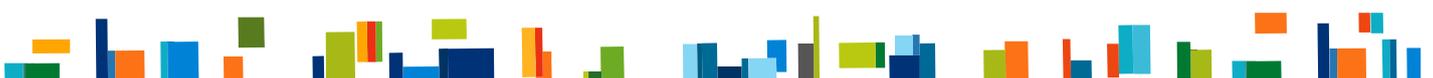
תנאי	#
הריסת פרגולות ומחסן קירות בתוך הפטיו שנבנו ללא היתר המסומנים בצבע צהוב בתכנית קומת הגג לפני תחילת עבודות הבניה.	1
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור סופי של חבר שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה.	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 33 עצים במגרש ובסביבתו.	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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יוסף שלמה 30

6631/215	גוש/חלקה	24-1604	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	14/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2141-030	תיק בניין
15,347.00	שטח	22-02345	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דני הוד
בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529

עורך הבקשה

דב אלון
הירקון 319, תל אביב - יפו 63504

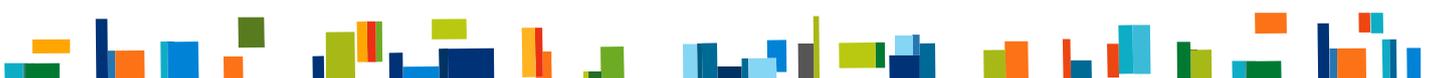
מהות הבקשה

הקמת 32 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות 1-8 בחזית הקדמית המערבית ובחזית האחורית המזרחית, בשטח של 17.75 מ"ר כ"א, ופרגולה מפלדה מעל 4 המרפסות שבקומה 8, בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, 32 יח"ד סה"כ.
בנוסף, הבקשה כוללת שינויים בקומת הגג ב- 3 חדרי יציאה לגג הקיימים כמפורט:
- בצמוד לחדר יציאה לגג הדרום - מזרחי אישור בדיעבד לתוספת פרגולה מחומר קל בשטח 14 מ"ר והריסת מחסן יביל קיים במרפסת הגג,
- בצמוד לחדר הצפון- מערבי אישור בדיעבד של סוכך מתקפל בשטח כ-16 מ"ר והריסת חלקו הקיים עד 1.20 מ' ממעקה הגג,
- בצמוד לחדר הדרום- מערבי שינוי צורת הפרגולה המאושרת בהיתר והריסת מחסן יביל קיים במרפסת הגג, הערה: עבור חדר יציאה לגג רביעי הצפון-מזרחית הוגשה בקשה נפרדת לאישור בדיעבד של תוספת בניה שאושרה ע"י רשות הרישוי וטרם הוצא היתר (מס' בקשה 25-1544).

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הקמת 32 מרפסות מקורות ופתוחות בקומות 1-8 בחזית הקדמית - המערבית ובחזית האחורית- המזרחית, בשטח של 17.75 מ"ר כ"א, עבור 32 דירות בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה כמותית של 6% לצורך הגדלת שטח 32 מרפסות, סה"כ שטח נוסף עבור 32 מרפסות 184 מ"ר. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לאשר השינויים בקומת הגג ב-3 חדרי יציאה לגג כולל שינוי צורך פרגולה, הקמת פרגולה מחומר קל, הסדרת סוכך.



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוף המבנה לפי 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 השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	במפלס חדרי יציאה לגג הריסת 2 מחסנים והסדרת סוכך מתקפל עד 1.20 מ' ממעקה הגג לפני תחילת עבודות בניה ;

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוף המבנה.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 41

6636/513	גוש/חלקה	25-0675	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	30/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0821-041	תיק בניין
737.00	שטח	24-00727	בקשת מידע

מבקש הבקשה
ורשה 41 ריגה בע"מ
ת.ד. 1, בני ברק 5110001

עורך הבקשה
יניב מאירוביץ
הכנסת 23, גבעתיים 5337906

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-0043, שניתן בתאריך 19/04/23 עבור הריסת הבניה על המגרש והקמת בניין מגורים, כולל הקלה לתוספת 4 יח"ד ושטחים לפי שבס - כחלון, בן 6 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג) השינויים כוללים:

- בקומות המרתף: תוספת דיפון בחלק מגבול המגרש המערבי, תוספת מחסנים במרתף (3-) ע"ח חלל החניון, שינוי בשיפוע ומפלסי הרמפה בירידה לחניון ובמפלסי החניון, שינויים במיקום חניות אופניים.
 - על חזיתות הבניין: שינוי בחמרי הגמר, שינוי בפתחים.
 - בקומת הקרקע: שינוי במפלס חדר האשפה, שינויים בחדרי אופניים, שינויים פנימיים בדירה מס' 1.
 - בקומות 1-5 שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, תוספת 4 פרגולות בנויות מעל 4 מרפסות בקומה 5.
 - בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת פרגולה בנויה מעל מרפסת הגג בחזית צפונית, כל הפרגולות מבוקשות בתחום קווי הבניין.
- על גג עליון: הצמדת חלק מגג עליון לדירה מס' 19 והסדרת בריכת שחיה לא מקורה, עבור הדירה עם גישה באמצעות סולם, בשטח של 23 מ"ר, שינוי מיקום מעבים וקולטי שמש על הגג המשותף.
- על המגרש: ביטול 2 עצים המיועדים לשתילה לפי היתר קודם, העמקת בית גידול במרווח קדמי לשצ"פ, הגדלת שטח גינה פרטית המוצמדת אל דירת גן מס' 1 על חשבון שטח גינה משותפת, מילוי קרקע במרווח צידי דרומי לצורך השוואת מפלסים בחצר והסדרת מעקה קל מעל קירות תמך.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025



1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-0043, שניתן בתאריך 19/04/23 עבור הריסת הבניה על המגרש והקמת בניין מגורים, בבניין בן 6 קומות, כולל קומת קרקע, עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתפים, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג) כולל ההקלות הבאות:

- תוספת בריכה פרטית לא מקורה, על גג עליון בשטח המוצמד אל דירת גג מס' 19. 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לשצ"פ לחלקה 887 בגוש 6636. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע

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	תנאי לאיכלוס: חתימה על הסכם רשות שימוש עם העירייה ביחס לשימוש בתחום זיקת ההנאה ורישומה בפועל וכן תשלום דמי שימוש חד פעמיים עבור השימוש במקרקעין לעירייה במלואם בעת חתימת הסכם רשות השימוש. -ראה סעיף 2.6 בתיק המידע
3	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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 וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-0043, אשר שניתן בתאריך 19/04/23

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רקנאטי ליאון 2

6628/824	גוש/חלקה	25-0815	בקשה מספר
אפקה	שכונה	24/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0944-002	תיק בניין
3,070.00	שטח	24-01866	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דנקר בירגר בע"מ
הרצוג חיים 30, קרית אונו 5552346

עורך הבקשה

גבריאל בן עזרא
סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642

מהות הבקשה

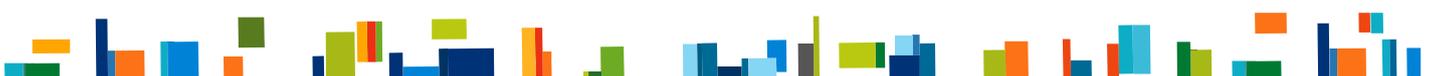
שימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות בשטח של 42.30 מ"ר, בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, עבור 60 יח"ד. לאחר שינויים בבניין יהיו 61 יח"ד סה"כ. כ"כ הבקשה כוללת הנמכת ריצפת הדירה הקיימת בגובה 2.45 מ' עד ל- 2.50 מ'. במקביל, הוגשה בקשה מס' 25-0814 לשימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות, בבניין 4 (מצפון לבניין הנדון).

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר, מדירת שומר לדירה בקומת קרקע לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים ומעל מרתף, לאחר שינויים בבניין יהיו 61 יח"ד. 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 פיקוח להנמכת ריצפת הדירה בהתאם למפרט הבקשה



תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
<p> הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024: 1. מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 824, 823 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996. 2. מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 824, 823) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996. 3. תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה. </p>	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רקנאטי ליאון 4

6628/823	גוש/חלקה	25-0814	בקשה מספר
אפקה	שכונה	24/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0944-004	תיק בניין
3,524.27	שטח	24-01867	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דנקר בירגר בע"מ
הרצוג חיים 30, קרית אונו 5552346

עורך הבקשה

גבריאל בן עזרא
סנהדרין 9, תל אביב - יפו 6291642

מהות הבקשה

שימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו, בשטח של 42 מ"ר בקומת הקרקע, לצמיתות, בבניין מגורים בן 17 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, עבור 60 יח"ד.
כ"כ הבקשה כוללת הנמכת ריצפת הדירה הקיימת בגובה 2.45 מ' עד ל- 2.50 מ'.
לאחר שישנויים בבניין יהיו 61 יח"ד סה"כ.
במקביל הוגשה בקשה מס' 25-0815 לשימוש חורג מדירת שומר לדירת סטודיו לצמיתות, בקומת הקרקע, בבניין 2 מדרום לבניין הנדון.
(שני הבניינים זהים על 2 חלקות נפרדות אך מהוות בית משותף אחד).

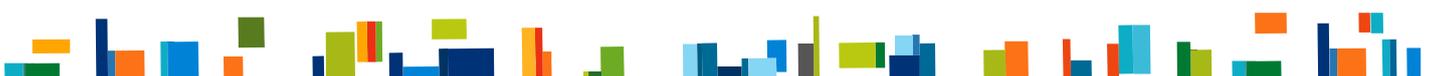
החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מדירת שומר לדירה בקומת הקרקע, לצמיתות, בבניין קיים בן 17 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מפלס ביניים, ומעל קומת מרתף.
לאחר שינויים בבנין יהיו 61 יח"ד.
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



#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור פיקוח להנמכת ריצפת הדירה בהתאם למפרט הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם לפסק הדין שניתן בתאריך 19/09/2024: 1. מחיקה מהרישום את ההערה הרשומה ביחס למקרקעין הידועים בגוש 6628 חלקות 824, 823 תת חלקה 62 - הערה לפי צו ביה"מ סעיף 130 בית משפט מחוזי בירושלים, תיק ביה"מ תא 1041/81 מיום 10/11/86 שטר מס' 26122/1996. 2. מחיקת סעיף 8 בתקנון הבית המשותף שברח' רקאנטי 2, 4 בתל אביב (גוש 6628 חלקות 824, 823) אשר אושר לרישום ביום 28/01/1996. 3. תיקון צו רישום הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים אשר ניתן ב-23/1/1996 ביחס לחלקת משנה 823/824/62 ישונה תאור הדירה מדירת שומר לדירה.

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 67, הופיין 4

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

מבקש הבקשה

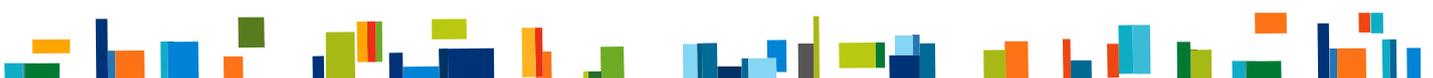
הופיין 4 החזקות בע"מ
דרך הים 5, גני תקווה 5591229

עורך הבקשה

יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

מהות הבקשה

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



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לשוב ולאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי, תוך עדכון גובה מפלס רצפה עליונה במבוקש בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

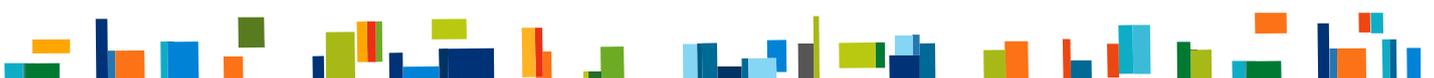
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
6	הצגת אישור משרד הביטחון לעניין גובה המבנה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
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 עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע תיאום עם נת"ע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.



#	תנאי
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר), והקמת מבנה בן 9 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
2	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

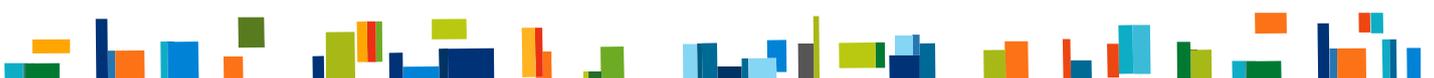
#	תנאי
1	ביצוע תיאום עם נת"ע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קרפל ליפא 6

6638/540	גוש/חלקה	23-1314	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	31/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0926-006	תיק בניין
542.00	שטח	21-01267	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניסים אזולאי
קרפל ליפא 6, תל אביב - יפו 6971206

עורך הבקשה

ארז גיאת
ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

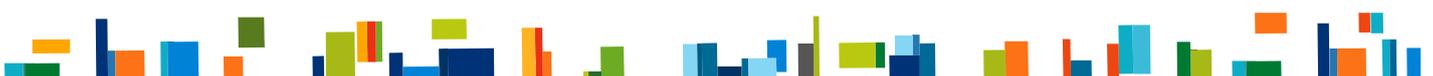
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לתקן את החלטת הועדה מתאריך 03/04/2024 (בתוקף עד 03/04/2027) ולאשר בה ההקלה נוספת שפורסמה במסגרת בקשה 25-0202 לשינויים שנפתה בטעות (לפני שהוצא היתר בניה עבורה) :
• בניית חדר יציאה לגג בנסיגה של 0.85 מטרים בחזית האחורית במקום 1.2 מטרים הנדרשים לפי תכ"ג/1;

בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/04/2024.

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

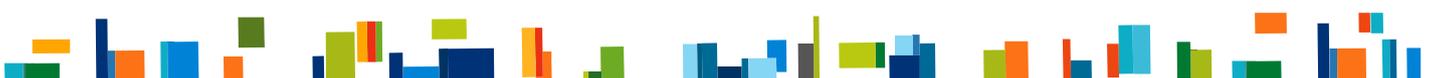
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכוניות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בצרוף ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).
 2. צרוף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.
 3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
 4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים
- 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	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך 21 יום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 259

6961/58	גוש/חלקה	24-1724	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-259	תיק בניין
458.00	שטח	24-00054	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שפק בראז נכסים בע"מ
הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011 טיטאן ש.א.ר. בע"מ
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402 שותפות דיזנגוף 259
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-0898 מ 6.11.23, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות), הכוללים: קרקע: שימוש חורג ממשרד למגורים והצמדתו לדירה העורפית, שינוי מיקום הממ"ד, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מהחצר הצדית והגדלת פתח החלון הצמוד, ושינויים פנימיים במחיצות. הזזת פתח דלת למסחר. קומה ב: שינוי פנימי בדירה הקדמית. בחצר: שינוי מיקום חנייה לאופניים.

לאחר השינוי יהיה בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות).

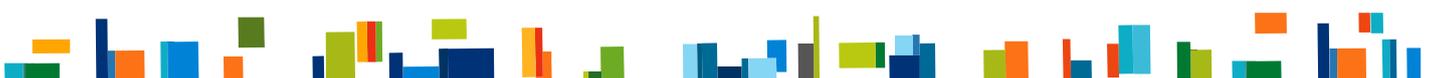
החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0898 מ 6.11.23, שטרם נהרס, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית ומשרד בקומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות), הכוללים:

קרקע: שימוש חורג ממשרד למגורים והצמדתו לדירה העורפית, שינוי מיקום הממ"ד, שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מהחצר הצדית והגדלת פתח החלון הצמוד, ושינויים פנימיים במחיצות. הזזת פתח דלת למסחר.

קומה ב: שינוי פנימי בדירה הקדמית.
בחצר: שינוי מיקום זוגות אופניים.



לאחר השינוי יהיה בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף, המכיל 20 דירות (8 דירות קיימות בהיתר + 12 דירות חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשד לשמוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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

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

תנאים בהיתר

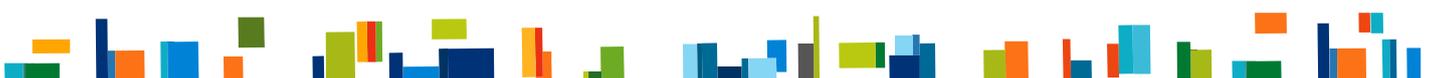
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.



הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 23-0898 מ 6.11.23)

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יוחן הגדי 6

6212/525	גוש/חלקה	25-1152	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	06/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0583-006	תיק בניין
521.00	שטח	24-01900	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הורייזן יוחן הגדי בע"מ
ז'בוטינסקי 60א, תל אביב - יפו 6274815

עורך הבקשה

איתן ברקמן
הנדיב 11, הרצליה 4648519

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24, הכוללים **הוספת חניות ושינויים פנימיים** במרתפים ללא תוספת שטחים.

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24, הכוללים הוספת חניות ושינויים פנימיים במרתפים ללא תוספת שטחים.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים (במקום 2.33) למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה.

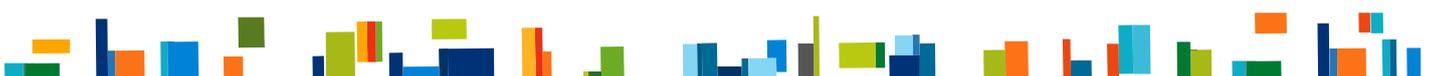
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד 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.
3	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.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים לתעודת גמר

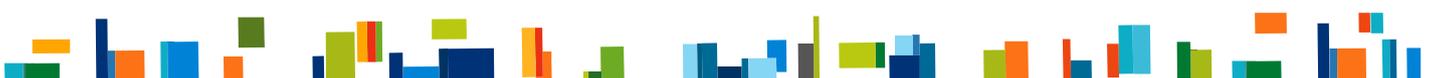
#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, תשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"א 1 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. היתר 23-0001 מ 4.7.23 והיתר 24-1617 מ 28.8.24

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 29

6956/153	גוש/חלקה	24-1365	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-029	תיק בניין
309.00	שטח	23-00678	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שקד אפריים בז'בוטינסקי ת"א בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה

שני לביא
שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו 6761830

מהות הבקשה

- הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 8 יח"ד סה"כ ;
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סה"כ המכיל:
 - בקומות מרתף (-3): מתקן חניה לכלי רכב פרטי, המשך חדר מדרגות כללי;
 - בקומות מרתף (-2): מתקן חניה לכלי רכב פרטי, המשך חדר מדרגות כללי, חדר משאבות, מאגר מים וחלל כפול לחדר חשמל;
 - בקומות מרתף (-1): מעלית לכלי רכב, חדר טראפּו, מחסן דירתי, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד הבניין, המשך מעלית וחדר מדרגות כללי, שטח נלווה עבור יח"ד מעל המחברות באמצעות מדרגות פנימיות הכולל ממ"ד, חדר משחקים, משרד וחצרות מונמכות;
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, ארונות ומערכות לתפקוד הבניין, מעלית כלי רכב ועמדת המתנה, ודירת גן המכילה:
 - יציאה למרפסת גן במרווחי הצד והעורף, עם מסתור כביסה;
 - בקומות 1-5: 2 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 10 יח"ד) המכילות כל אחת:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות קדמית ואחורית;
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית): יחידת דיור אחת המכילה:



ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחזית קדמית ומרפסת גג פתוחה
בחזית אחורית;

- על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו;
- בכל הקומות: גרם מדרגות, מעלית, וארונות תשתית לתפקוד הבניין;
- על המגרש: עמדת המתנה לכלי רכב, גינון נטיעות ועקירות, צובר גז, שבילים וגדרות פנימיות לחלוקת חצרות מוצמדות לדירות גן, גדרות בגבולות המגרש, נישות לאוורור מרתפים, נישות למד מים, כניסת כלי רכב ועמדת המתנה במרווח צד מזרחי;

החלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית צמוד קרקע, הבנוי בקיר משותף עם חלקה ממערב (ז'בוטינסקי 27), עבור 8 יח"ד סה"כ;
 - הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומות גג חלקיות בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יחידות דיור סה"כ;
 - להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים לחתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

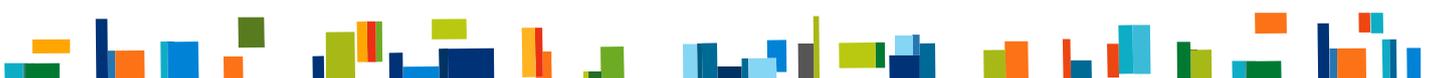
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לרבות חניית נכים משותפת
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 25

6111/487	גוש/חלקה	24-1681	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0472-025	תיק בניין
533.00	שטח	22-02654	בקשת מידע

מבקש הבקשה

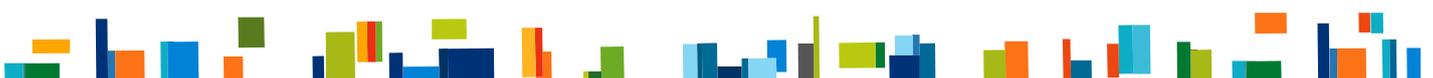
גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, קומת קרקע חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ;
- הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סך הכול, המכיל:
 - בקומת מרתף (-3): מקומות חניה לרכב פרטי, חניית אופנוע, חדר משאבות, מאגר צריכה וכיבוי אש, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - בקומת מרתף (-2): מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית, חדר אופניים, מקומות חניה לרכב פרטי, חנית אופנוע, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - בקומת מרתף (-1): מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, חנית אופנוע, חדר מונים, חדר טראפו, מבואה המכילה מעלית, חדר מדרגות וארונות תשתית ;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 2 יח"ד המכילות:
 - דירת גן המכילה ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית;
 - יחידת דיור המכילה ממ"ד ומסתור כביסה;



- **בקומות 1,5,6,7 : 2 יח"ד בקומה (סה"כ 8 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
 - **בקומות 2,3,4 : 3 יח"ד בקומה (סה"כ 9 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
 - **בקומה 8 (קומת גג חלקית): יח"ד 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;**
 - **על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו ;**
 - **לגובה כל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים;**
- על המגרש: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצדדי והאחורי, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה לכלי רכב, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש;**

ההחלטה: החלטה מספר: 13
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

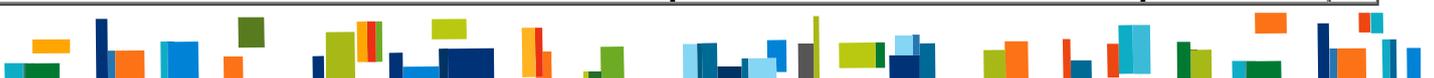
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, קומת קרקע חלקית מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד סך הכול ;
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ;
4. לדחות את ההתנגדות שכן אין הוועדה מחליטה בנושא קנייני; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות



#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,624.50 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

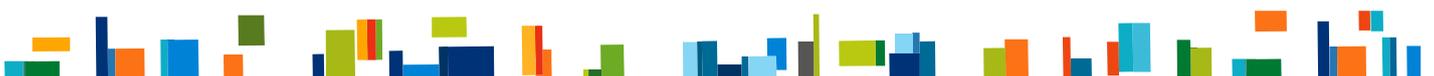
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינלס 7

6212/175	גוש/חלקה	24-1362	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	26/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0492-007	תיק בניין
751.00	שטח	21-02250	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בסט 4 איי גי פיתוח בע"מ
יקום, יקום 6097200

עורך הבקשה

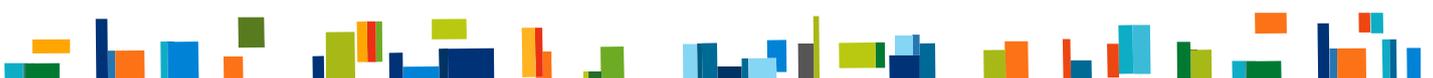
חגי הופלר
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות, עבור סה"כ 16 יח"ד, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;

2. הקמת בניין למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יח"ד סה"כ, המכיל:

- בקומת מרתף(-3): מאגר מים, חדר משאבות וגרעין המכיל חדר מדרגות;
- בקומת מרתף(-2): מקומות חניה לכלי רכב, חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, ארונות לתפקוד הבניין, גרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות;
- בקומת מרתף(-1): מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה לרכב נכה, חניות אופנועים, חניות אופניים, 1 מחסן דירתי, חדר מונים, חדר טראפו, ארונות לתפקוד הבניין, וגרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות;
- בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, נישה לגז, ארונות לתפקוד הבניין, וגרעין המכיל מעלית וחדר מדרגות, 3 דירות גן עם חצר פרטיות, ממ"ד ומסתור כביסה;
- בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד (סך הכל 20 יחידות דיור) כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית תחתונה - קומה 6: 3 יח"ד, כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה, ליח"ד אחת מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולה ול 2 יח"ד מרפסות גזוזטרה בחזית האחורית, ופרגולה מעל;



- **בקומת גג חלקית עליונה - קומה 7: 2 יח"ד כ"א מכילה: ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה, ליח"ד אחת מדרגות פנימיות לחיבור חלק בגג המוצמד ליח"ד;**
- **על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג ומכיל בריכת שחיה פרטית לא מקורה;**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות עבור 6 נוסעים ופירי תשתיות משותפים;**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי וגדרות בגבולות המגרש;**

סה"כ מדובר בבניין בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יחודות דיור סה"כ ;

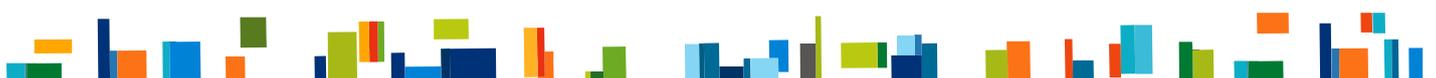
ההחלטה: החלטה מספר: 14
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות, עבור סה"כ 16 יח"ד, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות עבור 28 יח"ד סה"כ;
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
3. לדחות את ההתנגדות שכן, הטענות שהועלו קנייניות והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בכך, נשלחו הודעות למתנגד לפי סעיף 36' לצורך יידוע ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה, יש הסכמות לבקשה מרוב בעלי הזכות בנכס והבקשה תואמת את התכנית החלה;

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

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

תנאים בהיתר
 תנאים בהיתר



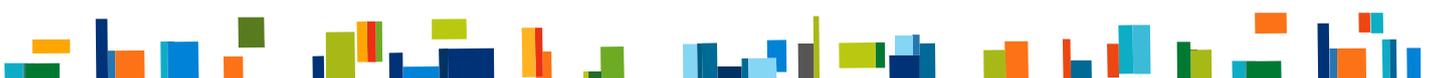
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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 434.00 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
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 שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.



תנאי	#
בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011	7

הערות
הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 68

7103/94	גוש/חלקה	24-1016	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0006-068	תיק בניין
861.00	שטח	23-00153	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום דן דרין בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

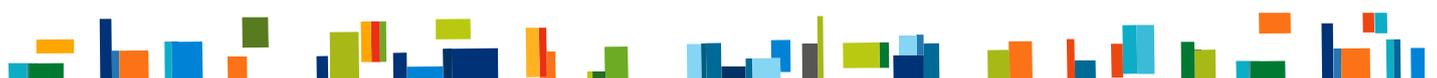
עורך הבקשה

גדעון שרף
ת.ד. 10063, נתניה 42653

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור ושטח מסחרי. הכולל:

- 1. בקומות המרתף:** 44 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים ובנוסף: **בקומת מרתף 3:** 11 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. **בקומת מרתף 2:** 18 מחסנים דירתיים, **בקומת מרתף 1:** חדר שנאים, 10 מחסנים דירתיים ומחסן כלים. גישה למרתפים ברמפה במרווח הצד הצפוני. (סה"כ 39 מחסנים דירתיים)
- 2. קומת הקרקע:** שטח מסחרי הכולל ממ"מ ו-2 שטחי אחסון, לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, 2 מעליות, 2 יחידות מגורים - כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בחצר צמודה במרווחי הצד והאחורי, 2 חדרי אשפה, חדר אופניים, פילר חשמל, פיר כניסת אויר ופיר שחרור אויר חדר שנאים, חדר גז.
- 3. קומות 1-5:** 7 יח"ד בכל קומה. 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה, 1 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית, ו-2 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. ממ"ק עבור 3 יחידות הדיור בקומה ללא ממ"ד. בקומה 5 מקורות המרפסות בפרגולה קלה.
- 4. בקומה 6, קומת הגג החלקית:** 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג פרטי מוצמד בגג העליון, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית קדמית ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית האחורית.
- 5. קומת גג עליון:** 2 שטחי גג פרטיים ליחידות הדיור בקומה 6, בריכה ו-2 מעבי מזגנים בכל אחד מהן, גישה במדרגות פרטיות משטחי הדירות. המשך פיר מעלית וחדר המדרגות, מערכות טכניות (29 קולטי שמש), פירי שחרור עשן, בשטח גג משותף.
- 6. בחצר:** חצרות פרטיות לדירות העורפיות, גדרות בגבולות המגרש, גיבון ונטיעות. רמפה לגישה למרתפים במרווח הצד הצפוני, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.



החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), הבנוי בשני אגפים, מעל מקלט במרתף. עבור 20 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים ומסחר בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 39 יחידות דיור ושטח מסחרי.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 1.6 מ'
- הקמת בריכות שחיה על גג שטוח במבנה מגורים
- פטור מחדרי שירות לפי תכנית מ'

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת + קומת גג חלקית
 - תוספת יחידות הדיור מכח תמ"א 38 בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 39 במקום 33 המותר על פי תכנית
 - חריגה מקו בנין אחורי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 5 מ' במקום 6.2 המופיע בתכנית קיימת
 - חריגה מקו בנין צדדי עבור הקמת בנין חדש מכוח תמ"א 38 ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.6 המופיע בתכנית קיימת
2. להמליץ לוועדה המחוזית לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:
- אי תכנון שטחים צבוריים.

3. לאשר חזית מסחרית בהתאמה לתכנית רובע 5 המופקדת ובהתאם לשיקול הדעת הקבוע בתכנית G, בתנאי הסכמת הוועדה המחוזית.

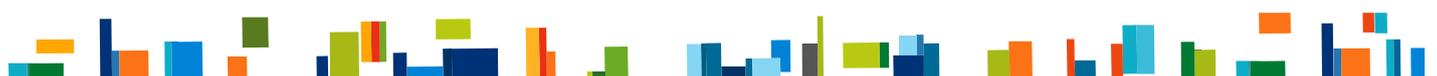
4. לדחות את ההתנגדויות שכן השטח מסחרי הינו מחויב מכח תכנית רובע 15-6 המופקדת וניתן לאשרו בהסכמת הוועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 6 לתכנית G, המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה על הבניין ובהתאם למגבלות תכנוניות של התכנית המופקדת לרובעים 15-6 אשר מתווה תכנון עתידי.

5. אישור פתרון חלופי להסדר 4.91 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

הערה: תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין שטחי ציבור וקבלת הסכמת המחוז לחזית המסחרית המוסדרת בבקשה



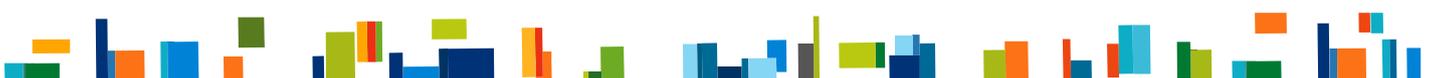
#	תנאי
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 17,982.00.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	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.
9	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.
10	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

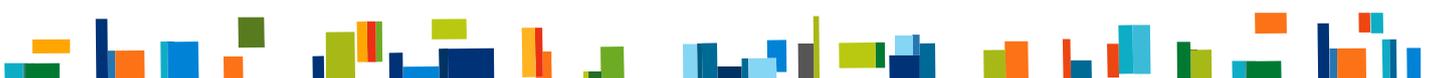
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים



#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן 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 לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת הבניין בעתיד.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עץ לשימור מס' 13 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	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
11	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
12	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
13	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011





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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 242

6961/72	גוש/חלקה	23-1363	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-242	תיק בניין
550.00	שטח	23-00211	בקשת מידע

מבקש הבקשה

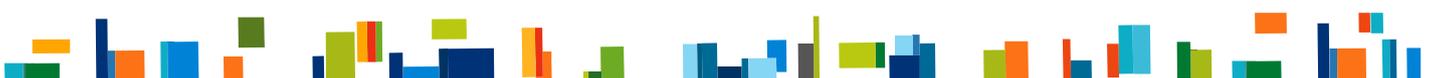
קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ
בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105

עורך הבקשה

איתי כהן
סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע. הכוללים:
- **בקומת המרתף:** הוספת שטחים עבור חדר משאבות ומאגר מים בקו המגרש האחורי
 - **בקומת הקרקע:** קירות חיזוק בתוואי הבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ותוספת שטח בחזית האחורית להסדרת שתי יחידות דיור בשימוש חורג ממחסנים בהיתר בחזית האחורית. 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח האחורי.
 - **בקומות הקיימות (1-3):** קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה בחזית הקדמית, בחזיתות הצד ובעורף הבניין והוספת מרפסות פתוחות ליחידות הדיור בחזית האחורית. תוספת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור.
 - **על הגג הקיים (קומה 4):** השלמת הבנייה הקיימת לקומה שלמה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור הוספת יחידת דיור ל-3 הקיימות בהיתר כולל מ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 - **תוספת קומות 5 ו-6 חדשות:** הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד. 2 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית. 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, ומרפסת סגורה בסגירה קלה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה, מרפסת סגורה בסגירה קלה ומרפסת פתוחה בחזית האחורית.
 - **תוספת קומת הגג החלקית החדשה (קומה 7):** 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת מקורה וסגורה בסגירה קלה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון, 2 מסתורי כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית, מרפסת מקורה וסגורה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.



- על הגג העליון: בריכה בשטח מרפסת גג פרטית המוצמדת ליחידת הדיור קומה מתחת עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה ו-12 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגיבון, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים וגז בגבול מגרש צדדי דרומי ונישה לגז ולאשפה בצמוד לגבול מגרש הצדדי צפוני. פתחי אוורור וגישה לחדר משאבות במרווח הבניין האחורי.

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

לשוב ולדון בבקשה לבקשת הרישוי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).

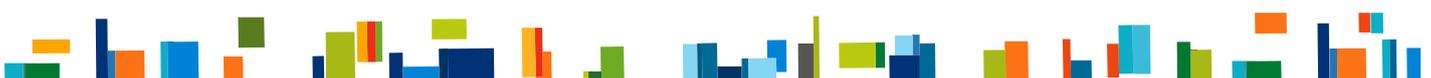
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חניה מכוח תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר ממחסנים בקומת קרקע לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

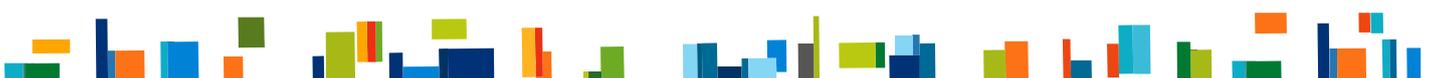
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11643.00 ₪.

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	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
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.



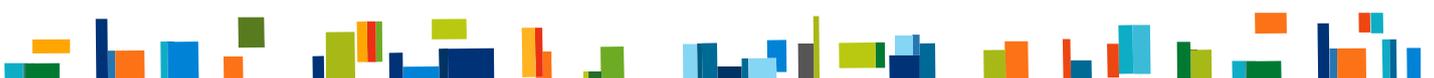
#	תנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

הערות

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירדן 10

6909/32	גוש/חלקה	24-1393	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0110-010	תיק בניין
354.00	שטח	22-02033	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד), בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח (בקשה מס' 24-1394 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. הבקשה כוללת:

- 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות: עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א. ובנוסף: בקומת מרתף 1: חלל טכני וחדר משחקים בשטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה.
 - 2 בקומת הקרקע: מעלית חניה המשותפת לשני הבניינים, 2 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח הצד המערבי ובמרווח האחורי.
 - 3 קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה.
 - 4 קומה 5 (קומת גג חלקית): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית המקורה חלקית בפרגולה בנויה וג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 - 5 קומת גג העליון, משותפת לשני הבניינים: 16 מתקנים סולאריים, 22 מעבי מזגנים בשטח גג משותף ושני שטחי גג פרטיים עם בריכה בכל אחד, לדירה בקומה 5 בכל בניין. גישה למפלס הגג העליון במדרגות הכלליות של הבניין.
 - 6 בחצר: כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח שטח, שבילי גישה, פיר שחרור עשן בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
- סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת הירדן 10א'



החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות צמודות קרקע ו-2 דירות גג (סה"כ 8 יח"ד), בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח (בקשה מס' 24-1394 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים.
סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת הירדן 10א'

כולל ההקלות הבאות:

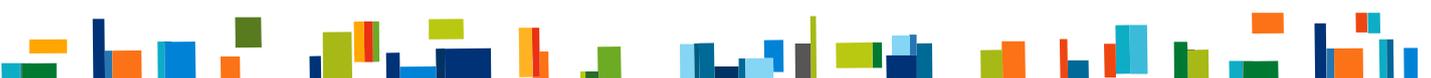
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מ' מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פטור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
- תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן 10א'



תנאים בהיתר

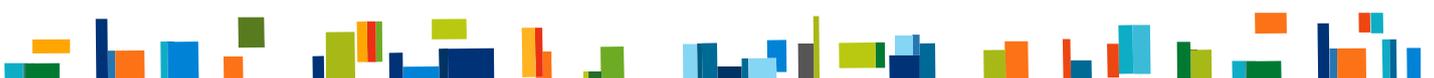
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,206.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בבניין זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירדן 10א

6909/31	גוש/חלקה	24-1394	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	א0110-010	תיק בניין
346.00	שטח	22-02034	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת זוארץ הירדן 10 בע"מ
הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממערב, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב (בקשה מס' 24-1393 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. הבקשה כוללת:

- 2 קומות מרתף משותפות לשתי החלקות: עבור 12 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מתוך 25 מקומות חניה המתוכננים במתקן חניה משותף ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת הירדן 10 והירדן 10א. ובנוסף: בקומת מרתף 2: חדר משאבות ו-2 מאגרי מים, בקומת מרתף 1: חדר משחקים בשטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה.
 - 2 בקומת הקרקע: חדר אשפה וחדר אופניים המשותפים לשני הבניינים, 2 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח הצד המזרחי ובמרווח האחורי.
 - 3 קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: ככל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה.
 - 4 קומה 5 (קומת גג חלקית): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, תליית כביסה בשטח מרפסת גג אחורית המקורה חלקית בפרגולה בנויה וג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
 - 5 קומת גג העליון, משותפת לשני הבניינים: 16 מתקנים סולאריים, 22 מעבי מזגנים בשטח גג משותף ושני שטחי גג פרטיים עם בריכה בכל אחד, לדירה בקומה 5 בכל בניין. גישה למפלס הגג העליון במדרגות הכלליות של הבניין.
 - 6 בחצר: כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח שטח, שבילי גישה, מד מים ראשי בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.
- סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת הירדן 10.



החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד בבניין, בקיר משותף חלקי עם הבניין הסמוך ממערב, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב (בקשה מס' 24-1393 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל). לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים.
סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, בקיר משותף מלא, מבואת כניסה משותפת, מרתפים משותפים, קומת גג עליון ומערכות טכניות משותפות עם הבניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת הירדן 10.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' ביחס לקו בניין אחורי בשיעור של 4.5 מ' - בהתאם לתכנית מופקדת רובע 5-6, ובמרחק של 2.9 מגבול המגרש
- הקמת בריכות שחיה וג'קוזי בקומת הגג ובקומת הגג העליון
- פטור ממרפסות שירות
- הקמת חניונים ומערכות משותפות (כולל חדר מדרגות וגג עליון) עם זיקת הנאה הדדית לחלקות 31 ו-32

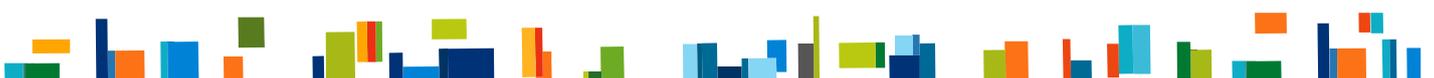
כולל תמריצי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
- חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
- חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'
- תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 6 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 11 יחידות דיור סך הכל
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית (במסגרת הזכויות המותרות)

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הירדן 10.



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,206.20 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב במרתפים כאשר הכניסה למרתף חניה דרך מעלית רכב בכתובת הירדן 10.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה



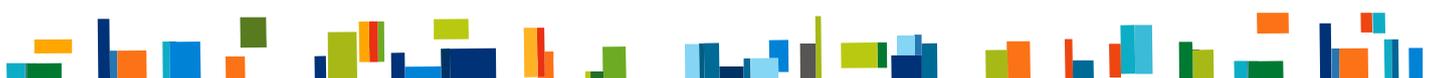
#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הצגת רישום זיקת הנאה הודית לשטחים המשותפים בין שני הבניינים
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמרלינג 11, עין יעקב 2

6927/20	גוש/חלקה	25-0187	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	א0156-011	תיק בניין
405.00	שטח	23-00100	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר פרס
הרב ניסנבוים יצחק 35, בת ים 5962029

עורך הבקשה

איתי נבון
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה

הריסת המבנה הקיים על 3/4 מהחלקה, למעט חזיתות לשימור, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין ממזרח שנמצא על רבע מהחלקה, מקומות החניה של החלקה הנ"ל נמצאים בחניון משותף של חלקות סמוכות (16,17,18,19) על פי היתרים מס' 20-0278, 200340, 20-0291, 20-0279 הבניין מכיל:

במרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חצר אנגלית ופיר מעלית לכל יחידה.

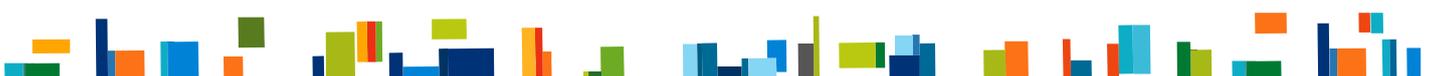
בקומת הקרקע: 2 יח"ד, כל יחידה עם מדרגות פנימיות, פיר מעלית בין הקומות וחצר אחורית מוצמדת. בקומה א': מפלס קומה א' של 2 יחידות הדיור, עם מדרגות פנימיות, מעלית, ומרפסת בולטת לכיוון חלקה 19.

עליית הגג: מפלס עליון של כל יחידה עם יציאה למרפסת גג הכוללת ג'קוזי.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים על 3/4 מהחלקה, למעט חזיתות לשימור, והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין ממזרח שנמצא על רבע מהחלקה, מקומות החניה של החלקה הנ"ל נמצאים בחניון משותף של חלקות סמוכות (16,17,18,19) על פי היתרים מס' 20-0278, 200340, 20-0291, 20-0279



הבניין מכיל:

במרתף: חדר משחקים, ממ"ד, חצר אנגלית ופיר מעלית לכל יחידה.

בקומת הקרקע: 2 יח"ד, כל יחידה עם מדרגות פנימיות, פיר מעלית בין הקומות וחצר אחורית מוצמדת.
בקומה א': מפלס קומה א' של 2 יחידות הדיור, עם מדרגות פנימיות, מעלית, ומרפסת בולטת לכיוון חלקה 19.

עליית הגג: מפלס עליון של כל יחידה עם יציאה למרפסת גג הכוללת ג'קוזי.
לאשר את ההקלה הבאה:

חניון משותף עם המגרשים הסמוכים - חלקות 16-17-18-19, בהם מוקם חניון רובוטי תת קרקעי עם 2 קומות

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

תנאים למתן היתר

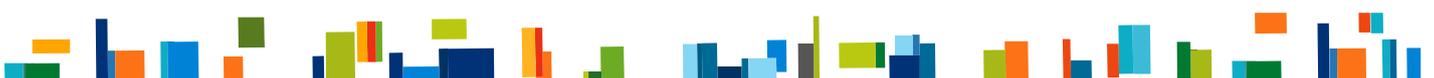
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חו"ד מחלקת השימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר המקורי לא יבלטו מתקנים הטכניים מעבר למעקה בני/ מישור הגג המשופע לא ימוקמו וונטות ופתחי אוורור בחזית המבנה יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה/מהנדס העיר ובמידת הצורך לחזור לתיאום עם מח' השימור.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע מול נת"ע
2	תנאי לעליה לקרקע: הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לעליה לקרקע.

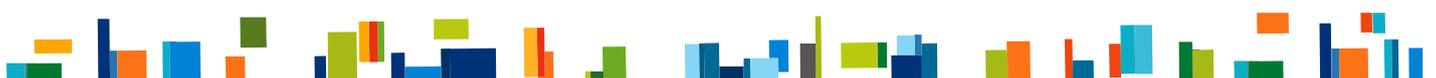


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בקומות המרתף בן חלקות 16-17-18-19 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך חלקה 19,
3	תנאי למתן תעודת גמר למגרשים באתר השימור ולמגרשים בהם קיימים מבנים לשימור, שאינם באתר השימור, יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור.
4	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ניר עם 14, יפרח 11

6150/687	גוש/חלקה	23-1282	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0761-014	תיק בניין
255.00	שטח	22-02802	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עילם וייס

יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511 יערה מרציאנו
יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511

עורך הבקשה

טל דלמן

שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

מהות הבקשה

הרחבת דירה בקומה א ובנייה על הגג (ג 1) גזוזטרא ומחסן המחסן מתוכנן בקומה א בחזית שפונה לרח' ניר עם

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את תוספת הממ"ד במרווח הצדדי בקומה א', בבניין מגורים בן 2 קומות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- ממ"ד בקו בניין 0 במרווח צדדי

- בנייה שלא בהתאם לנספח בינוי

- בנייה שלא ברצף

- בנייה שלא באגף אנכי

- ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.

ככפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-24-2 בתאריך

14/02/2024

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8	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 הבניין 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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 מ ² .

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה 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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024</p>



1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה כולל חדר מחוזק והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבניין מגורים בן 2 קומות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

בניה שלא ברצף - הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
בניה שלא עפ"י נספח הבינוי.

3. ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הצבת עמוד מול חלון דירתם וגישה לגג העליון, התקבלה תכנית מעודכנת ע"י עורכת הבקשה עם מיקום העמוד בצמוד לגבול המגרש ללא חסימת חלון וסימון סולם עליה משותף לגג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן, אי הנוחות של הדיירים בקומת הקרקע הינה זמנית והבניה המבוקשת תואמת את קו ההרחבה המותר על פי תכנית 2248 ומאפשרת שיפור תנאי הדיור, כולל חדר מחוזק, אשר בעתיד יוכלו דיירי קומת הקרקע להרחיב בהתאם. נוסף תנאי להיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין.

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

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

תנאים בהיתר

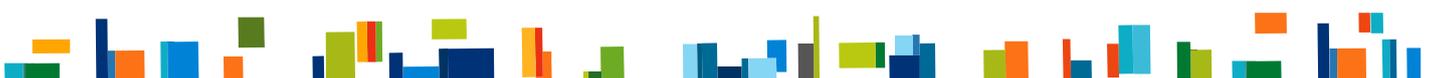
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.



#	תנאי
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה 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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחוזה 24א

6929/79	גוש/חלקה	25-1693	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	א0151-024	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רוגן רזון
נוה שלום 13, תל אביב - יפו 6514035

עורך הבקשה

ענת גיא- גלמן
שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0602 שניתן בתאריך 20/11/2019 ל:

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש (אזור לשימור).
הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם עליית גג עבור 2 יח"ד, מעל קומת מרתף.

היתר בנייה מס' 19-0602 ניתן בתאריך 20/11/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 20/11/2022.

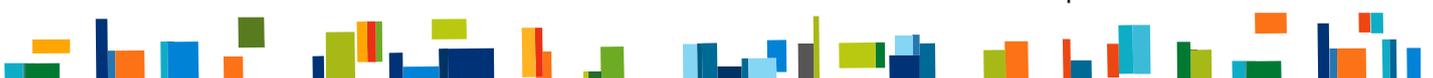
למועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה "תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של היתר".

ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה נוספת של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 22-1431 מתאריך 22/01/2023 עד לתאריך 22/01/2026.

התקבל מכתב מעורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו:

נומבר 2019 ניתן היתר בנייה למגרש לבניית בניין בין שתי דירות מגורים.
מיד עם הוצאת ההיתר ובחודש ינואר 2020 הוגשה תביעת פינוי כנגד הדייר המוגן, התביעה הוגשה עם תחילת מגיפת הקורונה דבר אשר האריך את זמן הטיפול בה.
פסק הדין ניתן רק בחודש פברואר 2022, בהתאם לפסק הדין מועד הפינוי של הדייר נקבע לחודש אוגוסט 2022.
עם פינוי הדייר החל הטיפול בקבלת היתר תחילת עבודות אשר ניתן במאי 2023.
היתר תחילת עבודות ניתן בחודש אוגוסט 2024.



לאחר קבלת היתר נהרס המבנה הישן העומד על המגרש, והייתה כוונה להתחיל בעבודות הבנייה באופן מידי, אלא שבעלי המגרש הסמוך סירבו לאפשר את תחילת העבודות ומנעו יציקת כלונסאות לאור מחלוקת בדבר מיקום קו הגבול שבין המגרשים. עם גילוי המחלוקת לגבי קו הגבול נעשה פנייה למפ"י לשם הכנת תת"ג לקביעת קו הגבול בין המגרשים. התת"ג התקבל בחודש אוגוסט 2025. ממועד זה החלה העבודה להקמת הבניין באופן רשמי, לאור האמור מבוקש להאריך את תוקף ההיתר. מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של הפרויקט יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים. מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2028.

**החלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025**

לאשר את הבקשה ל;

הארכת תוקף היתר מקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה. זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 20/11/2024.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 22/01/2028.

הערה:

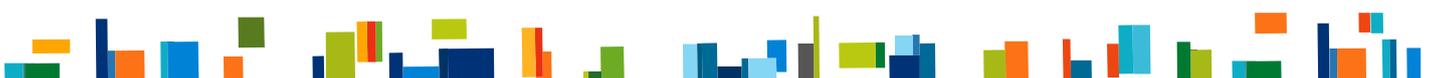
ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 1, אלון יגאל 56

7097/31	גוש/חלקה	25-1722	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	07/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0637-001	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רחל כליף
אלון יגאל 56, תל אביב - יפו 6706208

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 16-0988 שניתן בתאריך 02/03/2017 ל:

- הריסת בניין חד קומתי הקיים בשטח המגרש.
- הקמת בניין מגורים חדש מתוקף תמ"א 38, בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל מרתף לחניה, עבור 11 יחידות דיור.

היתר בנייה מס' 16-0988 ניתן בתאריך 02/03/2017 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 02/03/2020.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש)(אישורים ריגוליטאריים), התשפ"א-2021.

ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60(א), בהיתר מס' 23-1184 מתאריך 02/03/2021 עד לתאריך 02/03/2024.

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

העיכוב בבנייה נבע מעלייה חדה במחירי הביצוע והחומרים, וכן מהשפעות ישירות של תקופת הלחימה נוצר פער משמעותי בהתקדמות הבנייה שלמעשה הביאנו לקצה גבול פגות תוקף היתר הבניה. עם זאת, כעת לאחר קבלת משכנתא, יש לנו תזרים כספי מסודר ואנו ערוכים לסיים את העבודות בהקדם.

מוצע במקרה זה ולאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה



20(ב) לתקנות התכנון והבנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2026.

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה ל:

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה.
 זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 02/03/2022.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש)(אישורים ריגוליסטאריים), התשפ"א-2021 ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/03/2026.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מטולה 6

6926/70	גוש/חלקה	25-0026	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0150-006	תיק בניין
235.00	שטח	22-03035	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יפתח יפת
מטולה 6, תל אביב - יפו 6515460

עורך הבקשה

שלומי גנות
שלם 3, רמת גן 5221550

מהות הבקשה

1. הריסת כל הבינוי הקיים על המגרש.
2. הקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.
 - במרתף: שטח מוצמד ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל גישה במדרגות פנימיות, ממ"ד וחדר משחקים. גישה נוספת ממדרגות משותפות לבניין למחסן ומערכות של כלל הבניין.
 - בקומת הקרקע יח"ד עם גינה בחזית אחורית- צידית מוצמדת ליח"ד. כניסה ראשית לבניין מרחוב מטולה. ומתקנים טכניים בדופן החזית המזרחית.
 - קומה ב': יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות לחזית.
 - קומה ג': יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסות לחזית וגרם מדרגות פנימי לגישה לחדר יציאה לגג.
 - חדר יציאה לגג.
 - על הגג מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים ונמצאים בחזית האחורית.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש עבור 3 יח"ד, בן 3 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.
 - במרתף: שטח מוצמד ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל גישה במדרגות פנימיות, ממ"ד וחדר משחקים. גישה נוספת ממדרגות משותפות לבניין למחסן ומערכות של כלל הבניין.
 - בקומת הקרקע יח"ד עם גינה בחזית אחורית- צידית מוצמדת ליח"ד. כניסה ראשית לבניין מרחוב מטולה. ומתקנים טכניים בדופן החזית המזרחית.
 - קומה ב': יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות לחזית.
 - קומה ג': יח"ד הכוללת ממ"ד מרפסות לחזית וגרם מדרגות פנימי לגישה לחדר יציאה לגג.



- חדר יציאה לגג.
- על הגג מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים ונמצאים בחזית האחורית.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין אחורי ב-10% ל-3.6 מ'.
2. הקטנת קו בניין צידי ב-10% ל-3.15 מ'.
3. הקטנת קו בניין אחורי בקומת עליית הגג ב-10% ל-5.4 מ'.
4. תוספת תחנת עצירה בקומת חדר יציאה לגג.
5. דרישות תקן חניה בהתאם לתקן חניה 2016 - בהמלצת מכון רישוי

4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:

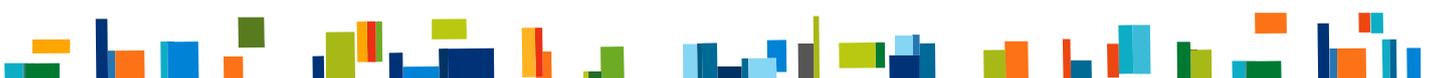
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- תכנון שיפוע הגג תואם את דרישות תכנית 2277.
- המבוקש תואם תכנית 2277 בכל הנוגע לצפיפות - מה שמשפיע על תשתיות ולכן אין שינוי מהמצב הקיים של 3 יח"ד הקיימות ל-3 יח"ד המבוקשות.
- כל התנגדות מובאת להתייחסות הועדה, אין חובת זימון להתנגדויות
- 5. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לפי המלצת מכון רישוי
- 6. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה 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. אי פיצול דירות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 35, כיכר הסיירים 2

6133/770	גוש/חלקה	24-1303	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1006-049	תיק בניין
1,733.00	שטח	23-01923	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות-התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

חגי הופלר
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

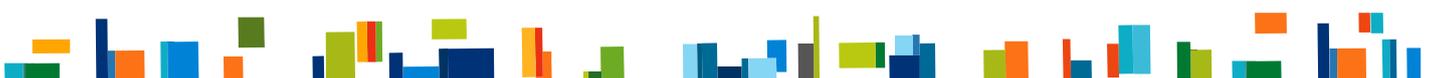
מהות הבקשה

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 37 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדר עגלות/ אופניים, גינות פרטיות לחזית הצידי צפופית, זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הצפוני.
- בקומות 1-4 מוצעות 36 יח"ד (6 דירות בקומה).
- בקומה 5: 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, בריכת שחיה פרטית.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 37 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: 2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 6 יח"ד בכל קומה (סה"כ 24 יח"ד).



- בקומה 5: 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הצפוני.
- זיקת הנאה למעבר בגבול המגרש הדרומי.
- 3. **לאשר את ההקלות הבאות:**
- מרפסות מקו הבניין קדמי דרומי - 70 ס"מ.
- בנייה ללא נסיגה בקומת הגג החלקית.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ 4.7.24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין: - שטחים משותפים לבניין. - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות. - אי פיצול דירות - זיקת הנאה להולכי רגל.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 68305.30 ₪.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני



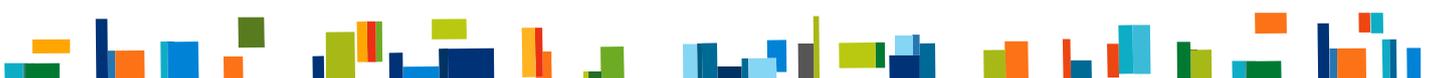
#	תנאי
	בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הציבור בין רח' הסיירים 2 לרח' הסיירים 4
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	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	תעודת גמר: הריסה בפועל של כל החורג
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיכר הגייסות 4

6133/758	גוש/חלקה	25-0073	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1078-004	תיק בניין
1,402.00	שטח	24-00296	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ג אופק החזקות-התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

חגי הופלר
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 36 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל.
- קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 - למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון עבור הבניין ברחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 757).
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדרי עגלות, מועדון דיירים, גינות פרטיות לחזיתות הצידיות צפופות ומזרחית.
- בקומות 1-5 מוצעות 30 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, גג מוצמד לדירה המערבית במדרגות פנימיות.

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 38 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל.



- קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 - למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון עבור הבניין ברחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 757).
 - בקומת הקרקע: פיתוח שטח 2 יח"ד, חדר אשפה וחדרי עגלות, מועדון דיירים, גינות פרטיות לחזיתות הצידיים צפונית ומזרחית.
 - בקומות 1-5 מוצעות 30 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, גג מוצמד לדירה המערבית במדרגות פנימיות.
3. לאשר את ההקלה לנסיגה בבניה על הגג, בניה במרחק 0 במקום 1.2 בחלק מחזית צד צפונית.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 757 - הגייסות 6
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 7/7/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32118.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



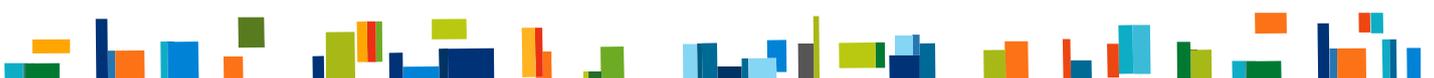
#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים 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 לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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.
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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 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. אי פיצול דירות.
5	אישור אגף הנכסים.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 40, שרשים 3, הופנקו משה 5

6136/169	גוש/חלקה	25-0638	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3672-038	תיק בניין
159.00	שטח	24-00799	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל לויאן
אייר 24, תל אביב - יפו 6762089

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד מעל קומת מרתף. על הגג חדר יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. בחזיתות הצידיות יציאה לחצר. חדר אשפה ונישות למערכות במרווח הצידי - מערבית.

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד מעל קומת מרתף. על הגג חדר יציאה לגג, מרפסת גג ופרגולה צמודה לחדר. בחזיתות הצידיות יציאה לחצר. חדר אשפה ונישות למערכות במרווח הצידי - מערבית.

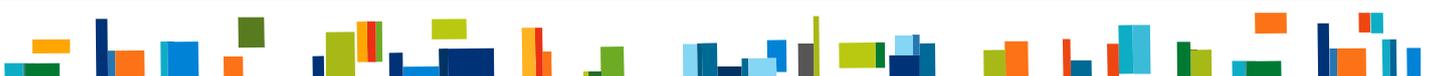
2. כולל הקלה בקו צדדי בהתאם למותר לתקנות.

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

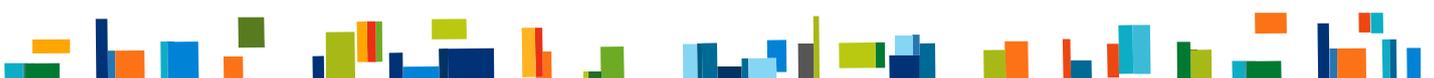
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעתה 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קמואל 40

6135/49	גוש/חלקה	25-0647	בקשה מספר
התקוה	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	4041-040	תיק בניין
185.00	שטח	24-00356	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעקב הסינג
דנין יחזקאל 5, בת ים 5948215

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

1. הריסת הבנייה הקיימת במגרש.
2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד, מעל מרתף.
 - במרתף: בחלק הדרומי גישה לחלל עם מחסנים משותפים, חדר משחקים משותף וחדר רחצה, בחלק הצפוני מרתף עם חיבור פנימי לדירה שמעליה.
 - בקומת הקרקע: 2 יח"ד, בחלק הדרומי יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות המובילות למרתף ולחדרים בקומה השנייה. בחלק הצפוני יח"ד.
 - בקומה שנייה: בחלק הדרומי מפלס עליון של הדירה שמתחתיה, בחלק הצפוני יח"ד.
 - בקומה השלישית: יח"ד עם חיבור פנימי לחדר יציאה לגג שמעליה.
 - חדר יציאה לגג.
 - קומת גג טכני כולל מערכות וגישה ע"י סולם חיצוני מחזית המבנה.
 - בחזית הקדמית מרפסות בקומות השנייה והשלישית, מעל המדרכה.
 - החצר אחורית מוצמדת לדירות הגן בקומת הקרקע.
 - בחזית הצידית דרומית: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר הריסת הבניה הקיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף, עבור 4 יח"ד.
3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215 א:1
- חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 15 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 8 היתרי בנייה בלבד.



- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- 4. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
- קו בניין צדדי דרומי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- 5. לדחות את ההתנגדות שכן ניתן לראות באתר העירייה את התכנית. הבניין מבוקש בקו בניין 2 מ' גבול עם הבניין בקמואל 42, אין נגיעה בחומה שמחוץ לגבולות המגרש המבוקש לבנייה.
- 6. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור 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

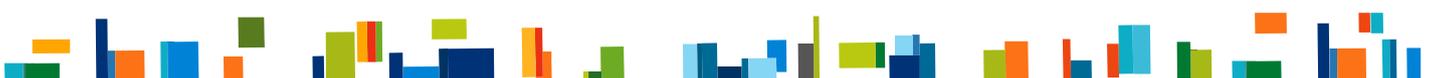
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. אי פיצול דירות.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	אישור רשות הכבאות



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קישון אפרים 17

6930/29	גוש/חלקה	24-1063	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	30/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0173-017	תיק בניין
235.00	שטח	23-02451	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רוב-פז ושות' בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548-גז-עד בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548-גיל-עם ייזום ועיצוב בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817

עורך הבקשה

דורון גולדוסר
כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817

מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 23-0870 עבור הקמת בניין מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ, הכוללים:

- בקומות הטיפוסיות 1-4: הקמת מרפסות בולטות לחזית אחורית עבור 8 יח"ד בבניין;

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 23-0870 עבור הקמת בניין מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף עבור 12 יח"ד סה"כ;
כולל ההקלות הבאות:
הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 40% מקו הבניין של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.

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

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





הערות

תנאי	#
ההיתר כפוף לכל התנאים מהיתר הקודם מספר 23-0870 מתאריך: 06/11/2023	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

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קישון אפרים 31

7425/89	גוש/חלקה	25-1661	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	18/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0173-031	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אטיאס דניאל
המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123

עורך הבקשה

צדיק אליקים
דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 18-0382 שניתן בתאריך 16/05/2018 ל:

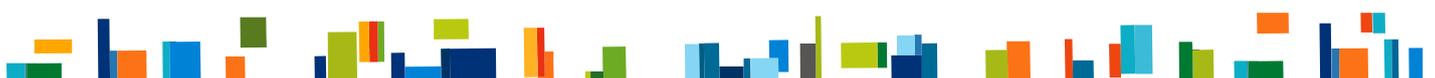
הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ודירה על הגג, מעל מרתף, סה"כ 18 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 16/05/2018 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 16/05/2021 ותוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0682 מתאריך 24/07/2022 עד לתאריך 24/07/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שהינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבלה בקשה מעו"ד נועה טלבי בשם דיירי קבוצה הרכישה ברחוב קישון 31 המיוצגים ע"י עו"ד דני אטיאס בקשה להארכת תוקף היתר הבניה עקב מורכבות הפרויקט, מגפת הקורונה, מלחמת חרבות הברזל: " כיום מצויה הבניה בשלב מתקדם, כאשר השלה הצפוי אליו אמור להגיע הפרויקט במועד בו יפוג ההיתר, הוא סיום בניית 4 קומות מרתף חניה, קומת הקרקע וקומה א' ואולי אף תחילת קומה ב', כאשר לסיום עבודות השלד יוותרו עוד כשני חודשי עבודה (הבניין הוא בן 4 קומות מרתף, קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות קומת גג חלקית" . כמו כן פורטו קשיים כלכליים בליווי הפיננסי לפרויקט.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב- 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:



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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.
לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 16/05/2023 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 24/07/2023 למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 24/01/2024 וכן ההיתר , מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/01/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25 מתאריך 17/12/2025

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 18-0382 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 16/05/2023 , למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/07/2023 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 24/01/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/01/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

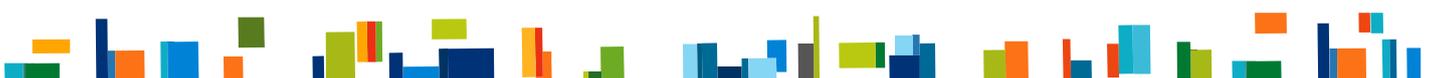
בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 33, חובות הלבבות 35

6972/124	גוש/חלקה	25-0729	בקשה מספר
שפירא	שכונה	06/04/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3502-035	תיק בניין
304.00	שטח	24-01249	בקשת מידע

מבקש הבקשה
מישל מערבי זגדון
דן 41, נחלים 4995000

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספות כלפי היתר שמספר 23-0585 בבנין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, עבור 6 יחידות דיור אשר בבניה הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): ביטול מתקן חניה רובוטי עבור 6 מקומות חניה ושינויים פנימיים עבור 6 מחסנים דירתיים, חדר דיירים עם חדר שירותים ואזור מחסה בגרעין מדרגות כללי;
- בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לצורך הקמת חלל משותף לדיירים, הגדלת שטח נלווה לדירת הגן, ביטול מחסן דירתי ושינויים פנימיים בגרעין;
- בקומת קרקע: שינויים בתכנית הקומה, בסידור חדר אשפה והקטנת חצר פרטית לחזית צידית;
- בקומת גג חלקית (קומה 3): שינוי בקונטור קומת הגג והקטנת נסיגות לחזית צידית;

על המגרש: הריסת גדרות ופילרים לחזית קדמית מעבר לגבולות המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר שמספר 23-0585 בבנין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף עם מתקן חניה עבור 6 מקומות חניה, עבור 6 יחידות דיור אשר בבניה הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): ביטול מתקן חניה רובוטי עבור 6 מקומות חניה ושינויים פנימיים עבור 6 מחסנים דירתיים, חדר דיירים עם חדר שירותים ואזור מחסה בגרעין מדרגות כללי;
- בקומת מרתף (1-): שינויים פנימיים לצורך הקמת חלל משותף לדיירים, הגדלת שטח נלווה לדירת הגן, ביטול מחסן דירתי ושינויים פנימיים בגרעין;
- בקומת קרקע: שינויים בתכנית הקומה, בסידור חדר אשפה והקטנת חצר פרטית לחזית צידית;



- **בקומת גג חלקית (קומה 3): שינוי בקונטור קומת הגג והקטנת נסיגות לחזית צידית; על המגרש: הריסת גדרות ופילרים לחזית קדמית מעבר לגבולות המגרש.**

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

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

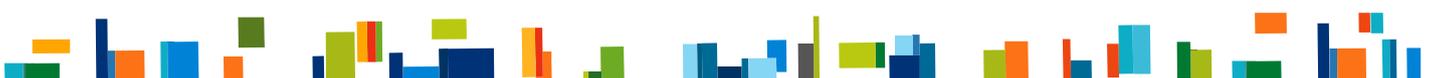
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 78

8983/17	גוש/חלקה	25-0958	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	18/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0003-078	תיק בניין
195.00	שטח	24-01986	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדי גוסטמן
באדר יוחנן 4, רמת גן 5228601 אבי משה ציק
נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503 איתי זימן
נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503 יואב ברלינר
נחלת בנימין 78, תל אביב - יפו 6652503

עורך הבקשה

רן ארד
הידיד 9א, הוד השרון 4522234

מהות הבקשה

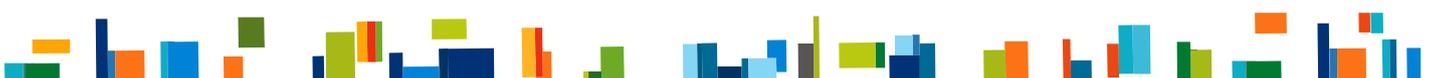
שינויים כלפי היתר שניתן להקמת בניין חדש בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בשאר הקומות וסה"כ 8 יחידות דיור, הכוללים:
-הקמת גזוזטראות חדשות בעורף הבניין עבור הדירות שאושרו בהיתר אחרון בקומה הרביעית בהמשך לקו המרפסות המאושרות עבור הדירות בשאר הקומות והקמת גזוזטראות דומות במפלס מרפסת גג.
- תוספת תחנת מעלית בקומת הגג לכניסה לדירות ממפלס עליון של חדרי יציאה לגג תוך אטימת הכניסה במפלס התחתון (קומה חמישית) מחדר המדרגות המשותף וממעלית,
- שינויים בחלוקת שטחי דירות בקומה השנייה והשלישית בחדרי שירותים, כביסה ובמטבחים.

* לפי בדיקת מחלקת הפיקוח השינויים הנ"ל בוצעו בפועל.

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0022 מתאריך 17/12/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עם סה"כ 8 יחידות דיור לעניין הכשרה וסידור גזוזטראות של קומה רביעית, תוספת תחנת מעלית בקומת הגג ושינויים בחלוקת שטחי דירות בקומה השנייה והשלישית, כהקלה ל:



הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר בהמשך למרפסות שאושרו בקומות תחתונות והנ"ל מלבד גזוזטרה בהמשך למרפסת גג שסומנה במפרט המתוקן להריסה היות ונוגדת תכנית ג1 והנחיות מרחביות,

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

2. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבניה המוצעת אינה נוגעת לבניה בקיר המשותף אלא מוצעת במרכז הבניין לרבות המרפסות ופיר מעלית ואינה מהווה מטרד למתנגדים.
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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

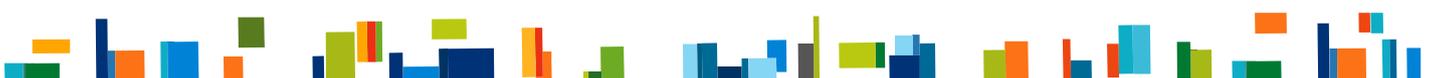
#	תנאי
1	הריסת המרפסות הקיימות בקומת הגג בעורף הבניין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אסף הרופא 6

9000/17	גוש/חלקה	25-1197	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	13/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3174-006	תיק בניין
586.00	שטח	24-01969	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זיוה שדה
זכרון קדושים 3, תל אביב - יפו 6806803 תמר מרגוט שדה
אסף הרופא 6, תל אביב - יפו 6805808

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

הבקשה מתייחסת לדירת גג במפלס בניה חלקית על הגג וכוללת שינויים בארגון שטח הדירה הקיימת, עם סידור שיפור מיגון לחזית האחורית ותוספת חדר בצמוד למעקה הגג הפונה לחזית הקדמית בבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם דירה נפרדת (הנדונה).

* שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 32

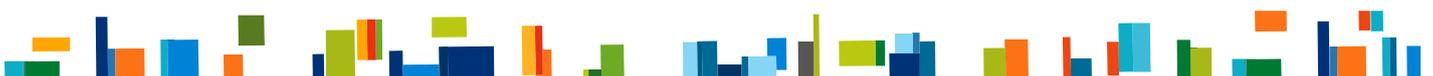
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0022 מתאריך 17/12/2025

לאשר את הבקשה לתוספת בניה עבור דירה קיימת במפלס בבניה חלקית על הגג, כהקלה ל:

-אי שמירת הנסיגה של 2.5 כלפי חזית לרחוב לתכנון אופטימלי
-הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

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

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



#	תנאי
5	פירוק מחסן ללא היתר במפלס הגג העליון בהתאם למסומן במפרט הבקשה בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח.

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.



22/12/2025
 ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ברגנר אליזבת 2, ברגנר אליזבת 4, ברגנר אליזבת 4א, ברגנר אליזבת 4ב, גולדמן נחום 3

7015/10	גוש/חלקה	25-1674	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	23/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3488-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

בסל אינווסטורס קורפ
 ברגנר אליזבת 4, תל אביב - יפו 6801410 אל.טי.סי.טי.סי בע"מ
 ארלוזורוב 85, רמת גן 5250527

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מספר 18-1006 שניתן בתאריך 15/04/2019 ל:

א. הריסת כל הבנייה הקיימת בשטח המגרש.

ב. הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/3, בן 4 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור מסחר בקומת הקרקע, מלון עם 28 חדרי אירוח בקומה א', ומגורים עבור 13 יחידות דיור ביתר הקומות.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/04/2019 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 15/04/2022.

מועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה "תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), (התש"ף 2020 הקובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר"). ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 25/06/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 22-1366 לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א),

מתאריך 25/06/2022 עד לתאריך 25/06/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור פרוץ מלחמת חרבות ברזל באוקטובר 2023, נאלצו להפסיק את העבודות והדבר עיכב את העבודות באופן משמעותי.

נימוקי הבקשה: כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב- 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא



לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים אם שוכנע כי תוקפו 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.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.
לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 15/04/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 25/06/2024 למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 25/12/2024 וכן ההיתר , מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/12/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 1006-18 בדיעבד ל 5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 15/04/2024 למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 25/06/2024 , ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל)עד ליום 25/12/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/12/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

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

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראש פינה 18, איגר 17

6977/58	גוש/חלקה	23-0434	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	15/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0040-018	תיק בניין
414.00	שטח	22-02437	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלגל אחזקות ויזום בע"מ
שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

עורך הבקשה

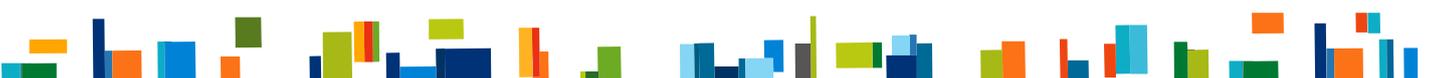
לילך הראל
בלפור 31, תל אביב - יפו 6521142

מהות הבקשה

1. חיזוק הבניין הקיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם 9 יח"ד, ע"י מעטפת חיצונית חלקית מבטון סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות.
2. שינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין הכוללים:
 - הקמת מרתף עבור מאגר מים, חדר מכונות וחדר אשפה;
 - תוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין;
 - הריסת חדר המדרגות המשני תוך שמירת חדר מדרגות המקורי וקירותיו לכיוון החזיתות ושמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוחלט לשמרו על פי המלצת צוות השימור.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח ע"י הריסת הרצפה הקיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, שינויים בחלוקה הפנימית לצורך הסדרת 2 חנויות וממ"מ;
 - בקומות שניה ושלישית: תוספת שטח ע"י הריסת הרצפות הקיימות ובנייתן מחדש, שינויים בחלוקה הפנימית והסדרת 4 יח"ד בכל קומה, מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד ועבור 2 יח"ד מתוכן ממ"ק;
 - תוספת 3 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה, מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד ועבור 2 יח"ד מתוכן ממ"ק;
 - תוספת קומה חלקית על הגג עבור יח"ד וחדר יציאה לגג עם מרפסות גג מוצמדות אליהם.

סה"כ מתווספות 12 יח"ד לבניין, ולאחר כל השינויים, הבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, סה"כ 21 יח"ד (כולל יח"ד על הגג).

*יצויין כי הבקשה המקורית הוגשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מתוקף תמ"א 38, אולם בעת הבחינה המרחבית התברר כי למרות שהבניין המקורי לא הוגדר לשימור, הבניין בעל ערך אדריכלי והיסטורי ולא הומלץ ע"י צוות השימור הריסתו ובניה מחדש, אלא שימור ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38. לצורך בחינת הנושא הומלץ לוועדה המקומית והנ"ל מצא ביטוי בהחלטתה, "לשוב ולדון" וזאת לאחר בחינת חלופה לשמירת בניין מקורי. בהתאם לכך נערכו פגישות ותיאומים מול הגורמים הרלוונטיים, כולל צוות השימור על מנת לאשר תכנון חדש כמפורט לעיל, שמהותו חיזוק הבניין המקורי שהינו בעל ערכים מיוחדים ולאפשר מימוש מלוא הזכויות מתוקף תמ"א 38.



**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025**

א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין קיים בעל ערך אדריכלי מיוחד (על פי חו"ד צוות השימור), למגורים בן 3 קומות, כולל תוספת 12 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 21 יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
2. תוספת 5% בגין תוספת מעלית;
3. תוספת 2.5% בגין תוספת קומה לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבניה בקומות שוות;
4. תוספת קומה לצורך ניצול זכויות ותכנון מיטבי של הבניין;
5. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
6. הסדרת חצר מומנכת במרווח הצדדי לצורך גישה לחדר מכונות ומאגר מים;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי :

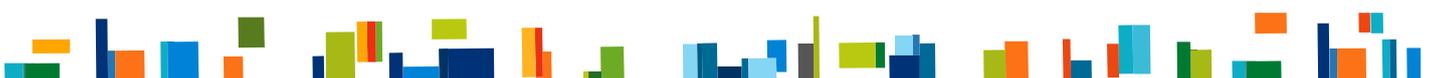
1. לאשר תקן 0 למסחר בחריגה ממדיניות הועדה.
2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 12 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,170 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

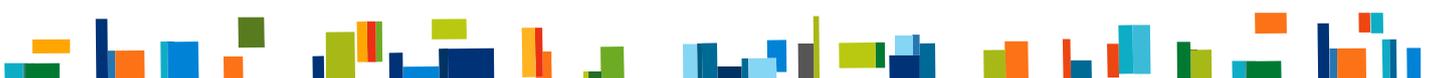
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לבקשת הרישוי, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/12/2025
ב' טבת תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צונץ 18

6992/28	גוש/חלקה	23-1153	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	30/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3724-018	תיק בניין
1,201.00	שטח	21-02349	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת ניסנוב – התחדשות עירונית בע"מ
אורי בן ארי 29, ירושלים 9755092

עורך הבקשה

גדעון רוזינסקי
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד. (מתוך 2 דירות על הגג).

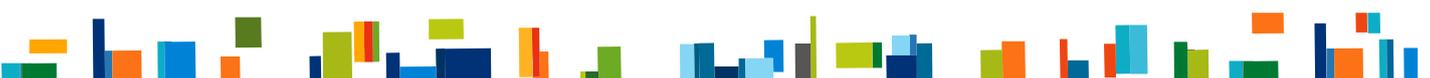
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-25-2 מתאריך 17/12/2025

א. בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 20/1/2025 ובהתאם לתיאום שנערך עם צוות התכנון והרישוי, לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - כולל ההקלה הבאה:
 - תוספת קומה מעבר ל 8 הקומות המותרות בהתאם לתב"ע+תמ"א 38;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג



#	תנאי
	(4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23958 ט.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

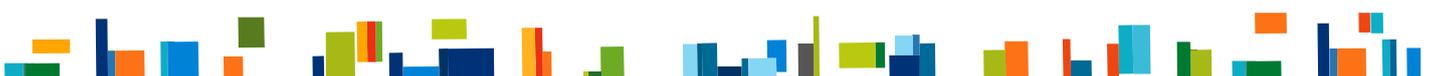
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים - בניית הגדרות בגבול עם חלקות השצ"פ

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום זיקות ההנאה לרשות הרבים.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:
 1. הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;
 2. תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

