

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0023 תאריך: 31/12/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:51

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

בדראן, מאיה נורי שקד, רועי אלקבץ

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת	מנורה 6	-0881-006	-24-1571	1
<a href="#">3</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	זהר כנפי	אגדתי ברוך 10	-2098-010	-25-1255	2
<a href="#">5</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרפקט טולקובסקי בע"מ	טולקובסקי 9	-0858-009	-24-1680	3
<a href="#">9</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת מלכת שלומציון בע"מ 11	שלומציון המלכה 11	-0491-011	-24-1596	4
<a href="#">13</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ	בן יהודה 242	-0025-242	-23-1363	5
<a href="#">17</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	צבי כהן	רש"י 55	-0080-055	-24-1545	6
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משה תמם יזמות ונבניה בע"מ	שדרות עמנואל הרומי 28	-0266-028	-24-1523	7
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אחריות עפר בנין ויזום בע"מ	גוש חלב 9	-0282-009	-24-1249	8
<a href="#">29</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות' בע"מ	שטריקר 3	-0494-003	-23-1609	9
<a href="#">35</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	איילת השחר ת"א ייזום ובניה בע"מ	המליץ 7	-0087-007	-25-1025	10
<a href="#">37</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	עידוד בע"מ	סמטת בית השואבה 6	-0365-006	-24-1251	11
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	מלונות אפריקה הגילגל בע"מ	נס ציונה 7	-0108-007	-24-0397	12
<a href="#">43</a>	בניה חדשה בנייה חדשה	יונת אברמציק	רבינוביץ שפ"ר 10	-0130	-24	13

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38			010	1684	
<a href="#">47</a>	שינויים חידוש היתר	אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	אלנבי 100	-0004	-25	14
				100	1743	
<a href="#">49</a>	שינויים חידוש היתר	טרוסט לנכסים והשקעות	אלנבי 102	-0004	-25	15
				102	1736	
<a href="#">51</a>	שינויים חידוש היתר	נחמני פינת אחד העם בע"מ	אחד העם 76	-0011	-25	16
				076	1447	
<a href="#">53</a>	שינויים חידוש היתר	אליהו ברוך בע"מ	ברנר 6	-0017	-25	17
				004	1746	
<a href="#">55</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ נדל"ן פוזונסקי 4 תל אביב בע"מ	לה גוארדיה 83	-0635	-24	18
				083	0558	
<a href="#">59</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בונים בעיר התחדשות עירונית בת"א (שביל החלב 10 ש.מ)	שביל החלב 10	-0717	-25	19
				010	0349	
<a href="#">62</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מיכאל פרנקו	דם המכבים 42	-0759	-24	20
				040	1678	
<a href="#">64</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עמרי יצחקי	צוקרמן אנטק יצחק 2	-4080	-25	21
				004	0025	
<a href="#">66</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מרדכי סעדון	שלוש 2	-0152	-25	22
				002	0318	
<a href="#">69</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ	הרצל 56	-0002	-24	23
				056	1399	
<a href="#">72</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שרה שרית נוי-לד-נוי	שדרות ושינגטון 33	-3558	-23	24
				033	1882	
<a href="#">76</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מיכאל חנוך	בר יוחאי 52	-3514	-25	25
				052	0003	
<a href="#">78</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרוון אחזקות בע"מ	מרון חנה 6		-25	26
					0357	
<a href="#">82</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אלעד הרמן	מרון חנה 12		-25	27
					0908	
<a href="#">85</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	רזיאל דוד 15	-3002	-24	28
				015	1611	
<a href="#">90</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יגאל סבג	שמעון בן עזאי 3	-3343	-24	29
				016	0091	
<a href="#">94</a>	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	כרם נכסים ופיתוח (2015) בע"מ	לוינסקי 39	-0177	-25	30
				001	1245	

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0023 תאריך: 31/12/2025 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:51

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

בדראן, מאיה נורי שקד, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ רועי אלקבץ
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	החל מהבקשה בטולקובסקי 9
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	החל מהבקשה בטולקובסקי 9
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	

05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנורה 6

6625/1187	גוש/חלקה	24-1571	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	10/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0881-006	תיק בניין
1,000.00	שטח	24-00969	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

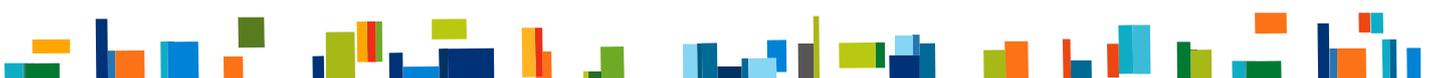
אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת  
גבורי ישראל 20, נתניה 4250420

### עורך הבקשה

יואב תשובה  
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, לפי היתר מס' 183-1 משנת 1980, 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, 24 יח"ד סה"כ. הבניין כולל:  
בקומות מרתף (2-, 3-): חניות לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, חדר טראפו, מאגר מים וחדר משאבות, חדר מדרגות ומעלית.  
במרתף חלקי עליון (1-) במפלס 1.20:- מחסנים דירתיים, שטח מוצמד אל דירת זו מפלסית (מס' 5) עם כניסה מקומה 1.  
בקומת קרקע חלקית במפלס הכניסה (+0.00):  
לובי, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. גז, ח. אופניים, מועדון דיירים, 2 דירות גן קטנות (1, 2).  
בקומה 1 (מפלס +3.40): דירת גן זו מפלסית (מס' 5) + דירת גן (מס' 6) 2 דירות (4 יח"ד סה"כ) בקומות 2, 3: 4 יח"ד בכל קומה.  
בקומה 4, 5: 3 יח"ד, אחת מהן זו מפלסית הכוללת שטח נוסף בקומה 6 (דירה מס' 20).  
בקומה 6: 2 יח"ד + דירה זו מפלסית עם כניסה מקומה 5 (מס' 20) ודירה זו מפלסית עם כניסה מקומת הגג (דירה מס' 24).  
בקומת הגג: דירת גג (מס' 23) + דירת דופלקס (דירה מס' 24).  
על מרפסת הגג: פרגולות מבטון.  
על גג עליון: מערכות טכניות, גנרטור, שטח המוצמד אל דירה מס' 24.  
על המגרש: פיתוח שטח, חניות אופניים, שטחים משותפים וגינות פרטיות בחזית אחורית עבור 2 דירות גן בקומה 1, ולדירת גן בקומת הקרקע בחזית צידית, רמפה כניסת רכבים למרתפי חניה במרווח צידי דרומי.





**ההחלטה: החלטה מספר: 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025**

**לשוב ולדון בבקשה לבקשת יו"ר הוועדה**  
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**המלצת הצוות: החלטה מספר: 1**  
**צוות התנגדויות מספר 30-25-0012 מתאריך 15/12/2025**



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אגדתי ברוך 10

6623/689	גוש/חלקה	25-1255	בקשה מספר
צהלה	שכונה	27/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2098-010	תיק בניין
1,864.00	שטח	24-01519	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זהר כנפי

אגדתי ברוך 10, תל אביב - יפו 6993037ניבה כנפי

אגדתי ברוך 10, תל אביב - יפו 6993037

### עורך הבקשה

מרינה פנוש

תרמ"ב 6, ראשון לציון 7529018

### מהות הבקשה

הריסת חדר יציאה לגג ופרגולות קיימות עבור הדירה העליונה והקמתו מחדש בצורה מורחבת עד 40 מ"ר (אושר בשטח של 23 מ"ר) עם 2 פרגולות חדשות באגף דרום מערבי של בניין קיים בן 3 קומות, מעל מקלט במרתף, 2 כניסות (2 חדרי מדרגות), 10 יח"ד סה"כ.

כ"כ מבוקשת הסדרת כניסה נוספת לדירה הזו-מפלסית במפלס קומת הגג מחדר המדרגות הכללי, כך שיהיו 2 כניסות בדירה הנדונה.  
בנוסף, פרגולה ומחסן שנבנו ללא היתר מבוקשים כעת להריסה.

### החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת חדר יציאה לגג והקמתו מחדש בצורה מורחבת עד 40 מ"ר (אושר בשטח של 23 מ"ר) באגף דרום מערבי של בניין קיים בן 3 קומות, מעל מקלט במרתף, 2 כניסות (2 חדרי מדרגות), 10 יח"ד סה"כ.

כ"כ מבוקשת הסדרת כניסה נוספת לדירה הזו-מפלסית במפלס קומת הגג מחדר המדרגות הכללי, כך שיהיו 2 כניסות בדירה הנדונה.

### כולל הקלה:

1. הקלה לבניה במרחק 0 מ' מחזית פנימית לעומת 1.2 מ' הנדרש לפי תכנית.

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 להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת פרגולות ומחסן שלא בהיתר כתנאי לתחילת עבודות

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 שחדר יציאה לגג עבור דירה העליונה ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה ולא ניתן לפיצולה.

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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 9

6624/312	גוש/חלקה	24-1680	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0858-009	תיק בניין
700.00	שטח	22-00112	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרפקט טולקובסקי בע"מ  
ההסתדרות 87, באר שבע 8420843

### עורך הבקשה

מיכל קטש  
ענתות 30, תל אביב - יפו 6908030

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38 (בתחום הטבעת הראשונה בתמ"א 70), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (קומה 2- היא קומה חלקית), עבור 10 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה חד-נתיבית לגישה למרתף החניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וכן גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאחר ששמענו את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות לקבל את עמדת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה. מדובר בבקשה לתמ"א 38 שהחלה את ההליך לפני שנים, הבקשה לתמ"א תואמת למדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38, לתקני החניה הארציים וניתן להוציא היתר מכח תמ"א 38 בתחום הטבעת הראשונה בכפוף לאישור מתכנן המחוז. כך גם יש לדחות אתה טענות לגבי תכנון מתחמי שכן אין בהן כדי למנוע מימוש בניה במגרש זה ולהתחדש בהתאם למבוקש לאחר שהבניין נבדק ונמצא כי הוא זכאי להתחדש במסגרת תמ"א 38 ובכפוף כאמור לאישור מתכנון המחוז.

2. לדחות את ההתנגדויות להתאמת הבניין למותר בתמ"א 38, בתקנות החוק (מרפסות) ולתקן החניה מאחר והבניין מוצע בהתאם לזכויות הבנייה, מס' הקומות, והצפיפות המותרים בתמ"א 38 ובמדיניות תמ"א 38 לאזור, הבלטת המרפסות מוצעת בהתאם להקלות הניתנות לאישור בתקנות החוק (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25), וההקלה המבוקשת לתקן חניה מופחת תואמת את המדיניות העירונית לצמצום כלי רכב באזורים מוטי מטרו.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לחשש לפגיעה ביציבות המבנים הסמוכים בשל עבודות החפירה המבוקשות למרתפים, ובהתאם לתכנית ע/1 צורך תנאי (לתחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



4. לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מתכן מחוז, להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד.  
על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף החניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות,

#### כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33.33% מהמרווח).
2. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
3. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה (נטו) 3.15 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
4. בניית קומת גג בגובה (נטו) 3.3 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג'1.
5. הפחתת תקן החניה למגורים מ-16 מקומות חניה לפי תב"ע ח' ל-10 מקומות חניה לפי תקן החניה הארצי. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מתכנן המחוז
5	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקום החניה לנכים יירשם כציבורי (לשימוש כל בעל תו נכה) וכבלתי ניתן להצמדה. 3. אי פיצול חדרי היציאה לגג ליח"ד נפרדות. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
6	הצגת אישור מתכנן מחוז;

#### 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 53,961.7 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה



#	תנאי
	של העצים.
7	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום שבפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקום החניה לנכים יירשם כציבורי (לשימוש כל בעל תו נכה) וכבלתי ניתן להצמדה. 3. אי פיצול חדרי היציאה לגג ליח"ד נפרדות. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.**

**המלצת הצוות: החלטה מספר: 1  
צוות התנגדויות מספר 30-25-0016 מתאריך 18/11/2025**

לאחר ששמענו את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות לקבל את עמדת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה. מדובר בבקשה לתמ"א 38 שהחלה את ההליך לפני שנים, הבקשה לתמ"א תואמת למדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38, לתקני החניה הארציים וניתן להוציא היתר מכח תמ"א 38 בתחום הטבעת הראשונה בכפוף לאישור מתכנן המחוז. כך גם יש לדחות אתה טענות לגבי תכנון מתחמי שכן אין בהן כדי למנוע מימוש בניה במגרש זה ולהתחדש בהתאם למבוקש לאחר שהבניין נבדק ונמצא כי הוא זכאי להתחדש במסגרת תמ"א 38 ובכפוף כאמור לאישור מתכנן המחוז.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 11

6212/497	גוש/חלקה	24-1596	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0491-011	תיק בניין
507.00	שטח	23-00939	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חברת מלכת שלומציון 11 בע"מ  
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

### עורך הבקשה

איה אלכסנדר  
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129

### מהות הבקשה

חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים הבנוי בחצי מפלס בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 15 יחידות דיור, הכוללים:

1. בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.  
מפלס מרתף+הקרקע(1):

1. מרתף: מחסן פרטי קיים עם כניסה דרך החדר מדרגות המשותף, מקלט קיים, ושינויים פנימיים.
2. קרקע(1)(כחזית): תוספת ממ"ד לשטח הדירה הקיימת והגדלת הדירה על חשבון הרצועה המפולשת, מסתור כביסה, 2 מחסנים משותפים עם כניסה מהמרווח הצידי, תוספת חדר אשפה, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים פנימיים בלובי.

### מפלס קרקע(1)+2 (קיימות):

1. קרקע(1)(בעורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
2. קומה 2(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

### מפלס 2+3 (קיימות):

1. קומה 2(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
2. קומה 3(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

### מפלס 3+4 (קיימות):

1. קומה 3(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
2. קומה 4(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות עם פרגולה ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.



3. קומה 4(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים. בחלקו הקדמי (חזית) של הקומה חלל כלוא (השוואת קומות).

קומות חדשות:

- קומה 5 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים ע"י השוואת מפלסים, תוספת 4 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסות פתוחות עם פרגולה בחזית ומסתור כביסה.
- קומה 6 (גג)בנסיגה: תוספת 2 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסות בעורף עם פרגולה, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה. בדירה המערבית גרם מדרגות פנימי לגג עם סקייליט.
- גג עליון: חלקו המזרחי עבור קולטים, חלקו המערבי גג פרטי ובריכה.

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומרתף עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

#### החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025

לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות בניה לבניין מגורים הבנוי בחצי מפלס בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 15 יחידות דיור, הכוללים:

1. בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים. מפלס מרתף+הקרקע(1):

1. מרתף: מחסן פרטי קיים עם כניסה דרך החדר מדרגות המשותף, מקלט קיים, ושינויים פנימיים.
2. קרקע(1)(בחזית): תוספת ממ"ד לשטח הדירה הקיימת והגדלת הדירה על חשבון הרצועה המפולשת, מסתור כביסה, 2 מחסנים משותפים עם כניסה מהמרווח הצידי, תוספת חדר אשפה, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים פנימיים בלובי.

מפלס קרקע(1)+2 (קיימות):

1. קרקע(1)(בעורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

2. קומה 2(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

מפלס 2+3 (קיימות):

1. קומה 2(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

2. קומה 3(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

מפלס 3+4 (קיימות):

1. קומה 3(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

2. קומה 4(חזית): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות עם פרגולה ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.

3. קומה 4(עורף): תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות, מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים. בחלקו הקדמי (חזית) של הקומה חלל כלוא (השוואת קומות).



**קומות חדשות:**

- קומה 5 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים ע"י השוואת מפלסים, תוספת 4 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסות פתוחות עם פרגולה בחזית ומסתור כביסה.
- קומה 6 (גג)בנסיגה: תוספת 2 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסות בעורף עם פרגולה, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה. בדירה המערבית גרם מזרקות פנימי לגג עם סקייליט.
- גג עליון: חלקו המזרחי עבור קולטים, חלקו המערבי גג פרטי ובריכה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גיבון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ומרתף עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

לאשר **השתתפות בקרן חניה** - הסדר 6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן.

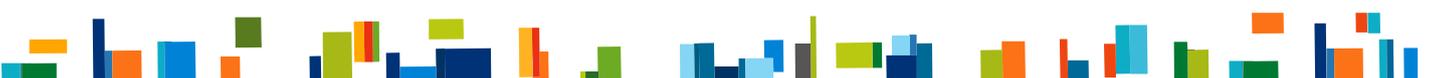
לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה לא כוללת הקלות והפרסומים לא נדרשו, כל המבוקש בהתאם להוראות תכנית רובע 4.

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

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,636.00 ₪.
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.



**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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

**תנאים לתעודת גמר**

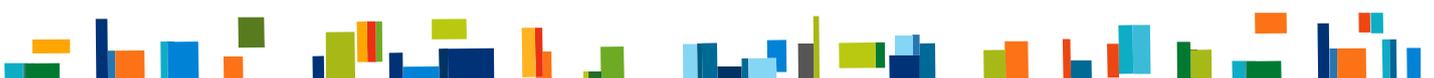
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 13/06/2023 שמספרו 202300939 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	אישור רשות הכבאות

**הערות**

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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.

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.



05/01/2026  
ט"ז 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

השלמת קומת עמודים מפולשת בקרקע, השלמת קומת גג לקומה מלאה ותוספת 2 קומות חדשות בקונטור בנין קיים וקומת גג חלקית. בהתאם למדיניות תכנית רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה. תוספת מרפסות עורפיות לדירות קיימות בניה קיימת תוספת מבוקשת סה"כ היקף בנייה שטחים עיקריים (במ"ר) 1114 559 1673.00 היקף בנייה שטחי שירות (במ"ר) 70 234 304.00 מספר קומות 5 2 7.00 מספר יחידות דיור (למגורים) 12 14 26.00 גובה במטרים 16.5 10.4 26.90 \* ניתן לצפות בנוסח הבקשה המקורי במערכת רישוי זמין

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

בהמשך למפורט לעיל, מומלץ לאשר הקלה מתב"ע ח' לתקן הארצי וחריגה ממדיניות הועדה וקביעת פתרון חלופי של 14 מקומות חניה כהקלה מתב"ע ח לתקן הארצי.

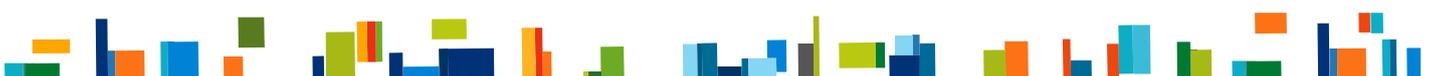
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

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

לשוב ולדון בבקשה לבקשת הרישוי.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



החלטה: החלטה מספר: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 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

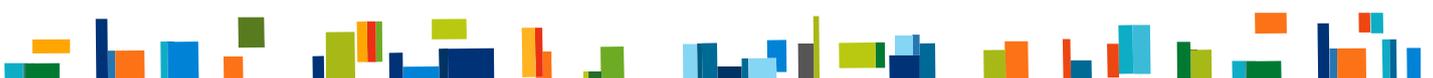
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם



#	תנאי
	אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11643.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

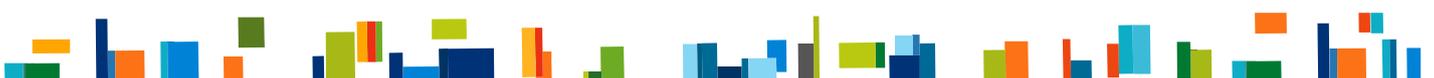
#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
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.**



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 55

7436/34	גוש/חלקה	24-1545	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0080-055	תיק בניין
370.00	שטח	24-00553	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צבי כהן  
המסילה 28, הרצליה 4658033 לירן כהן  
גלי תכלת 14, הרצליה 4664014 בר כהן  
המסילה 28, הרצליה 4658033 אלני מי רז  
גלי תכלת 28, הרצליה 4664028

### עורך הבקשה

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

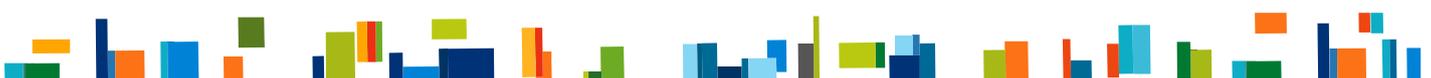
### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מספר 20-0164 מתאריך 02/07/2020 לתוספות ושינויים לבניין קיים שחזיקו נדרש לרעידות אדמה - סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 11 דירות, אשר תוקפו הוארך בהיתר מס' 23-1155 לשלוש שנים נוספות מ- 02/07/2023 עד לתאריך 2/07/2026, והיתר שינויים כלפי היתר מספר 24-0806 מתאריך 06/06/2024 עבור שינויים שונים ואיחוד דירות - בסה"כ, לאחר האיחוד, 9 יח"ד, כמפורט:

- שינויים בקומה 4 בה הייתה קיימת דירת גג. במקום הריסת בניה חלקית על הגג והקמת שתי קומות וקמת גג חלקית בתכסית 50%, מבוקש שינוי בקומה 4 להשלמת קומה זו לקומה מלאה, ללא הריסת דירת הגג הקיימת, מעליה קומה מלאה ללא שינוי מהיתר קודם וקומת גג חלקית בתכסית 65%.
- שינוי מיקום מעבי מזגנים עבור 8 יחידות הדיור בקומות 2-5 (2 יחידות דיור בקומה) מהגג העליון למסתור הכביסה בכל דירה.
- בקומה 6 (קומת הגג החלקית): ביטול בריכת השחייה במרפסת הגג, שינויי תוואי ותכסית הקומה, שינוי בשטח הפרגולה המקרה את מרפסת הגג.
- בקומת הגג העליון: שינויי תוואי ושטח הקומה בהתאם לשינויים בקומה 6, שינוי מיקום הגנרטור, הפאנלים הסולאריים ומעבי המזגנים הנוותרים (2 מעבים) והקצאת שטח למרפסת גג פרטית עם בריכה. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

### החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025



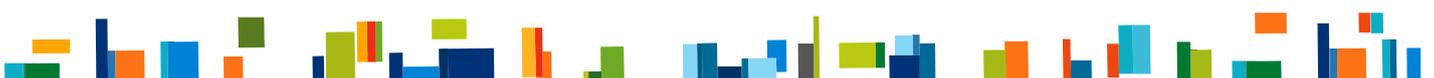
1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0164 מתאריך 02/07/2020 עבור תוספות ושינויים לבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה - סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 11 דירות, אשר תוקפו הוארך בהיתר מס' 23-1155 לשלוש שנים נוספות מ- 02/07/2023 עד לתאריך 2/07/2026, והיתר שינויים כלפי היתר מספר 24-0806 מתאריך 06/06/2024 עבור שינויים שונים ואיחוד דירות - בסה"כ, לאחר האיחוד, 9 יח"ד, כמפורט:
    - שינויים בקומה 4 בה הייתה קיימת דירת גג. במקום הריסת בניה חלקית על הגג והקמת שתי קומות וקמת גג חלקית בתכסית 50%, מבוקש שינוי בקומה 4 להשלמת קומה זו לקומה מלאה, ללא הריסת דירת הגג הקיימת, מעליה קומה מלאה ללא שינוי מהיתר קודם וקומת גג חלקית בתכסית 65%.
    - שינוי מיקום מעבי מזגנים עבור 8 יחידות הדיוור בקומות 2-5 (2 יחידות דיוור בקומה) מהגג העליון למסתור הכביסה בכל דירה.
    - בקומה 6 (קומת הגג החלקית): ביטול בריכת השחייה במרפסת הגג, שינויי תוואי ותכסית הקומה, שינוי בשטח הפרגולה המקרה את מרפסת הגג.
    - בקומת הגג העליון: שינויי תוואי ושטח הקומה בהתאם לשינויים בקומה 6, שינוי מיקום הגרטור, הפאנלים הסולאריים ומעבי המזגנים הנותרים (2 מעבים) והקצאת שטח למרפסת גג פרטית עם בריכה. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - כולל ההקלות הבאות:
    - בניית בריכה על הגג
    - כולל תמריצי תמ"א 38:
    - השלמת הבניה על הגג עד 65% משטח קומה טיפוסית
  2. לדחות את ההתנגדות שכן חיזוק הבניין והתוספות המותרות מכח תמ"א 38 אושרו בעבר ויצא היתר מס' 20-0164. בבקשה זו לא מבוקש שום שינוי בקווי הבניין שאושרו רק בתכסית קומת הגג החלקית ושינויים נוספים ללא השפעה לבניין המתנגדים.
  - בהיתר המקור אושרה בריכה במרפסת הגג. כעת מבוקש להעביר הבריכה למפלס הגג העליון ובכך למעשה הבריכה מתרחקת מבניין המתנגדים. אין בריכת שחיה מהווה מטרד חריג על הרעש בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ביום יום ניתן לפנות למוקד העירוני.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,



#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,966.00 ₪.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

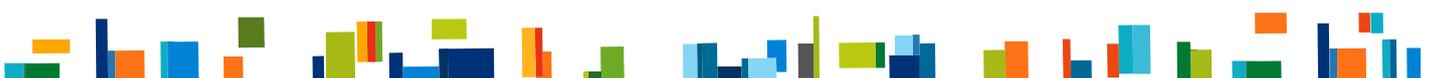
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	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.

#### הערות

#	תנאי
---	------





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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות עמנואל הרומי 28

6214/526	גוש/חלקה	24-1523	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0266-028	תיק בניין
529.00	שטח	21-02751	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה תמם יזמות ובניה בע"מ  
קציר 11, רמת גן 5265611

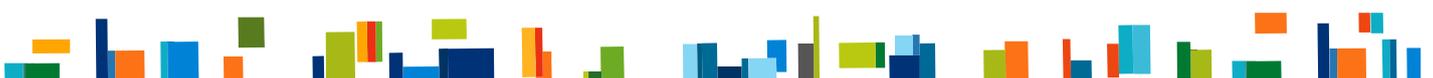
### עורך הבקשה

רונה לוין  
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ: 22 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף אשר מבוקש במשותף עם הבניין ברח' שדרות עמנואל הרומי 26 (בקשת רישוי מס' 24-1524 הנבדקת במקביל), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש זה מכיוון שדרות עמנואל הרומי

1. ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 37 מקומות חניה ל-2 מגרשים הסמוכים בכתובת שדרות עמנואל הרומי 26 ו-28, ובנוסף: בקומת מרתף 2:  
מאגרי מים וחדר משאבות, חדר טכני. בקומת מרתף 1: חדר טכני, חדר אופנים ונישות למערכות.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יחידת דיור בקומה 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר מוצמדת במרווח הצד הצפוני והמרווח האחורי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, ותליית כביסה בשטח חצר מוצמדת במרווח הצד הצפוני והמרווח האחורי.
3. בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גאזטרה פתוחה ומקורה בחזית קדמית ועורפית.
4. בקומה 5: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, 2 עם מסתור כביסה ומרפסת גאזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בניה בחזית עורפית ו-1 יח"ד עם מסתור כביסה ו-2 מרפסות גאזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בניה בחזית קדמית
5. בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף מקורות חלקית בפרגולה בניה.
6. על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג עם גישה בגרעין מדרגות פרטי משטח הדירה, גנרטור, 16 מערכות סולאריות, 21 מעבי מזגנים וגנרטור, בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
7. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.



8. **בחצר:** פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות ושטח גיבון משותף, חניות לאופניים בתחום הגיבון במרווח הקדמי, גמל מים משותף לשני הבניינים ופירי כניסת אויר למרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

**החלטה: החלטה מספר: 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד, שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ: 22 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף אשר מבוקש במשותף עם הבניין ברח' שדרות עמנואל הרומי 26 (בקשת רישוי מס' 24-1524 הנבדקת במקביל), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש זה מכיוון שדרות עמנואל הרומי.

כולל ההקלות הבאות:

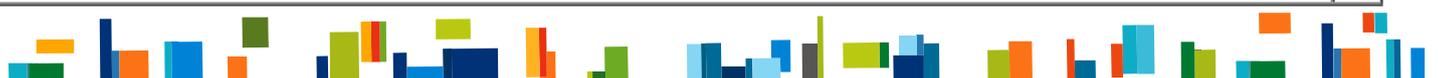
- תכנון גמל מים משותף לבניין זה ולבניין עמנואל הרומי 26, במקום 2 גמלים. מיקום הגמל צמוד לגבול המגרש הצפוני. (בניין 28)
- 2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן אין באישור הבקשה כדי לפגוע בזכויותיו הקנייניות של המבקש ותנאי למתן היתר יהיה קבלת הסכמת/אישור הערכאה המוסמכת לפרויקט במתכונתו הנוכחית.
- 3. אישור פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת עמנואל הרומי 26.
6	קבלת הסכמת המתנגד/אישור הערכאה המוסמכת לפרויקט.
7	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

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



#	תנאי
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 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 17,040.10.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.



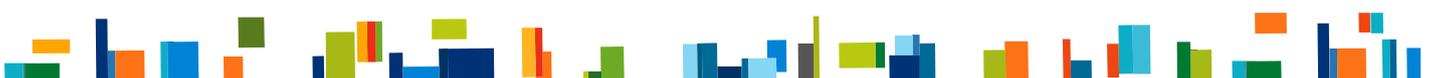
#	תנאי
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שדרות עמנואל הרומי 26 במרתפים ובמפלס קומת הקרקע.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	אישור 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	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
12	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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוש חלב 9

6954/43	גוש/חלקה	24-1249	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0282-009	תיק בניין
405.00	שטח	24-00162	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אחריות עפר בנין ויזום בע"מ  
שד לוי אשכול 1, חולון 5825901

### עורך הבקשה

גדעון שרף  
ת.ד. 10063, נתניה 42653

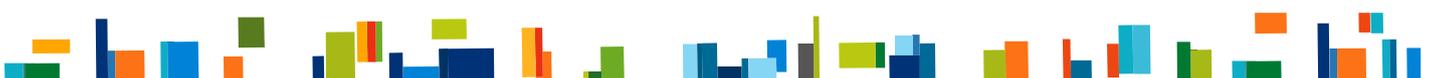
### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים: חפירת 2 קומות מרתף: עבור 12 מקומות חנייה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים, במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי, ובנוסף, בקומת מרתף 2: חדר משאבות ומאגר מים, בקומת מרתף 1: 5 מחסנים דירתיים, חדר משחקים בשטח נלווה ליח"ד בקומתה קרקע עם גישה בגרעין מדרגות פרטי. בקומת הקרקע: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אשפה, מחסן אופניים, חדר לכלוני גז. בקומות 1-4: בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה 4 מקורות המרפסות בפרגולה בבנייה קלה. בקומה 5 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג צמודה מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה. על הגג העליון: גנרטור, 10 מערכות סולאריות, 10 מעבי מיזוג אויר בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין ושול מרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה בגרעין מדרגות פרטי. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, גמל מים בדופן המגרש הצדדית הצפונית, מעלית רכב לירידה לחניוני החניה במרווח הצד הדרומי.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד.



**כולל ההקלות הבאות:**

- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.9 מ'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

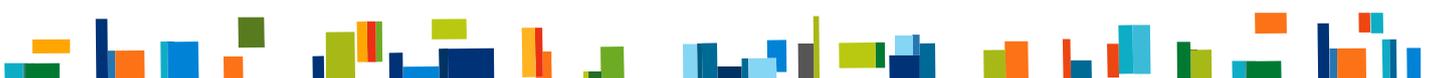
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)

**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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 61,517.40 ₪.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.



#	תנאי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	אפשרה כריתה של עץ מספר 10 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
10	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	א. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ב. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
12	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי
13	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.**



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 3

6212/940	גוש/חלקה	23-1609	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0494-003	תיק בניין
653.00	שטח	22-00803	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אריאל אלמי  
ז'בוטינסקי 93, הוד השרון 62009 יגאל אלמי ושות' בע"מ  
שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

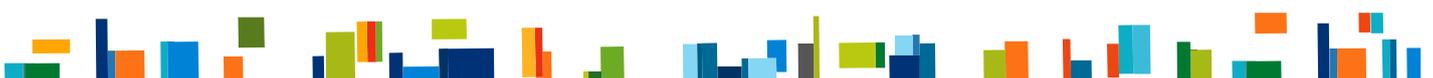
### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 7 יח"ד, שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, הכולל:

1. ב-3 קומות המרתף: 25 מקומות חניה כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 19 מחסנים דירתיים, חניות אופנועים, מאגר מים, חדר משאבות, נישות לתשתיות וחללים טכניים לרבות חדר שנאים.
2. בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגינה פרטית מוצמדת ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת.
3. בקומות 1,3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. קומה 5 מקורות המרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
4. בקומה 2: 3 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
5. בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
6. בקומה 7 גג חלקית עליונה: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג עליון מוצמד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
7. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ו-19 מערכות סולאריות, 21 מעבים, גנרטור ומתקנים טכניים נוספים בשטח גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף.



8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מתקני תשתית משותפים.

9. בחצר: חצר משותפת, חצרות פרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדר בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, רמפת ירידה למרתפי החניה במרווח הצד הדרומי, חניית אופניים במרווח הקדמי ובשטח הרצועה המפולשת, נישה לאורור חדר השנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, נישה לגמל מים בצמוד לגבול מגרש צפוני. שחרור עשן המרתפים בסבכה במפלס הפיתוח.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,847.00 ₪.
7	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.
8	מבוקשת חפירה לצורך העברת צנרת בסביבת עץ מס' 1 המיועד לשימור. שימור עץ מס' 1 יתבצע בליווי צמוד של אגרונום לפי מפרט שימור אגרונומי ובהתאם לנקודות העצירה המפורטות. הועלה למערכת (מוצג 2500) מפרט שימור יעודי עבור עץ מס' 1 מתאריך 29/8/25 של רז מיכלוביץ. מפרט שימור זה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. לאחר מכן בזמן העבודה בכל אחת מנקודות העצירה יופק



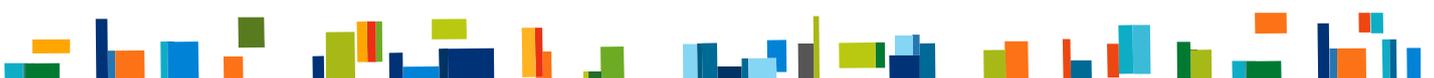
#	תנאי
	דוח המתאר את הפעולה כולל תמונות.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
11	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 17,18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

#### 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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.



#	תנאי
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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-25-0224 מתאריך 11/12/2025

לבטל את רשות הרישוי מספר 1-24-0153 מתאריך 06/08/2024 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

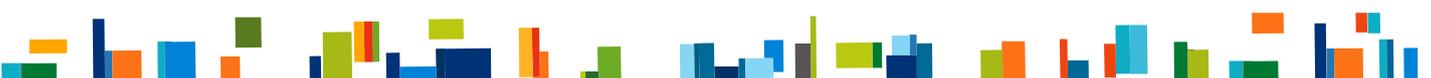
ההחלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 1-24-0153 מתאריך 06/08/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

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



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,847.00 ₪.
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 17,18 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

**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

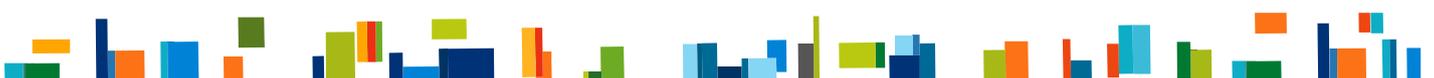


#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל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

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המליץ 7

6911/111	גוש/חלקה	25-1025	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0087-007	תיק בניין
390.00	שטח	23-00776	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איילת השחר ת"א ייזום ובניה בע"מ  
המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509

### עורך הבקשה

איתי כהן  
סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

### מהות הבקשה

ביטול זיקת הנאה, אשר נדרשת בהתאם לתכנית 2363 ברחובות המשולבים.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

לאשר את המבוקש - ביטול זיקת הנאה מתכנית 2363 לאור כך שאושרו הקלות דומות באזור ולאור כך שקיימת מגמת התכנון באזור לביטול דרישה זו שקבלה התייחסות בהתנגדויות לתכנית רובעים 5-6.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול זיקת הנאה ברחוב משולב לפי תב"ע 2363.

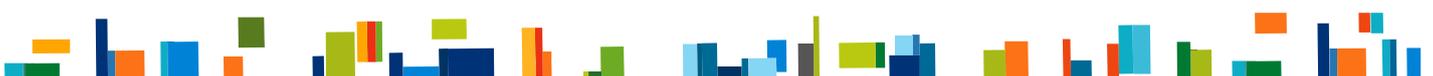
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### הערות

תנאי	#
------	---





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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת בית השואבה 6

7460/7	גוש/חלקה	24-1251	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0365-006	תיק בניין
587.00	שטח	22-02583	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוסף יעקובי

סמטת בית השואבה 6, תל אביב - יפו 6581404 ירון פרבוד המטיאן  
רש"י 12ב, הרצליה 4647906 אלדד - חברה לנאמנות בע"מ  
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301 עידוד בע"מ  
ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904

### עורך הבקשה

תמר אלינב

בארי 18, תל אביב - יפו 6423202

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות, מעל קומת המרתף, כמפורט:

לכל גובה הבניין גרעין חדר מדרגות ולובאים קומתיים.

- חפירת 4 קומות מרתף:

א. קומות מרתף תחתונות - חנייה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, חדר שנאים, חדר טרפו.

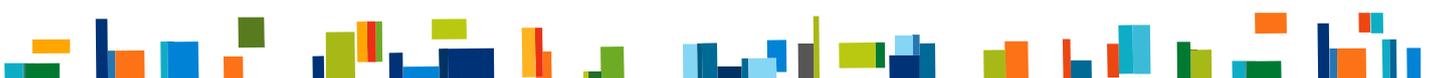
ב. קומת מרתף העליונה - מסעה עבור רכבים ללא גישה לגרעין. מדרגות מילוט מקומות המרתף התחתונות, חדר כבלים לטרפו, שטח נלווה למסחר, שטח נלווה לדירה - חדרי משחקים עם חצרות אנגליות. - קומת הקרקע - 2 יח"ד מסחר לחזית, חדר אשפה, חדר גז, יח"ד אחת בעורף הבניין עם יציאה לגינה פרטית.

- קומות טיפוסיות 2-4 - 4 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י הממ"ד לכל אחת מהדירות ומרפסת לכל אחת. - קומה 5 - 2 יח"ד, 2 מפלסים תחתוניים עבור 2 יח"ד נוספות.

- קומת גג חלקית - 2 מפלסים עליוניים עבור 2 יח"ד בקומה 5. מרפסות גג הצמודות לדירות הנ"ל. - גג עליון - מערכות טכניות (מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר).

- בשטח החצר - רמפת כניסה לחנייה, פתחי גישה למאגר מים, נישת מים, פירי שחרור ואוורור המרתפים, חניות אופניים, גיבון ונטיעה, גינה פרטית מוצמדת ליח"ד בקומת הקרקע.

סה"כ: בניין בן 5 קומות עם חזית מסחרית, קומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד.



**החלטה: החלטה מספר: 11  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025**

**א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות, מעל קומת המרתף, כמפורט:**

לכל גובה הבניין גרעין חדר מדרגות ולובאים קומתיים.

- חפירת 4 קומות מרתף:

א. קומות מרתף תחתונות - חנייה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, חדר שנאים, חדר טרפו.

ב. קומת מרתף העליונה - מסעה עבור רכבים ללא גישה לגרעין. מדרגות מילוט מקומות המרתף התחתונות, חדר כבלים לטרפו, שטח נלווה למסחר, שטח נלווה לדירה - חדרי משחקים עם חצרות אנגליות. קומת הקרקע - מסחר לחזית, חדר אשפה, חדר גז, יח"ד אחת בעורף הבניין עם יציאה לגינה פרטית. קומות טיפוסיות 2-4 - 4 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י הממ"ד לכל אחת מהדירות ומרפסת לכל אחת. קומה 5 - 2 יח"ד, 2 מפלסים תחתוניים עבור 2 יח"ד נוספות. קומת גג חלקית - 2 מפלסים עליוניים עבור 2 יח"ד בקומה 5. מרפסות גג הצמודות לדירות הנ"ל. גג עליון - מערכות טכניות (מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר). בשטח החצר - רמפת כניסה לחנייה, פתחי גישה למאגר מים, נישת מים, פירי שחרור ואוורור המרתפים, חניות אופניים, גיבון ונטיעה, גינה פרטית מוצמדת ליח"ד בקומת הקרקע.

סה"כ: בניין בן 5 קומות עם חזית מסחרית, קומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד.

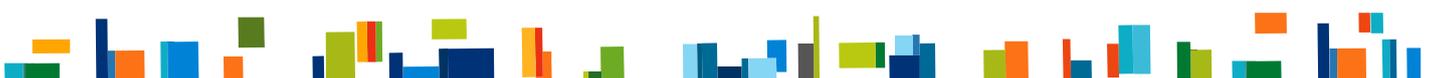
**כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 4.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית (תוספת שטח לפי קומה קיימת בהיתר עבור המבנה שלא למגורים בשטח של 288.5 מ"ר).
2. תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 13 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 17 יחידות דיור סך הכל.

**כולל ההקלות הבאות:**

3. הבלטת גזזטרה אחורית עד 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
4. הגבהת גובה קומה חדרי יציאה מ 2.50 (נטו) מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.30 ברוטו מ'
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של עד 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית, למבנה ולפרגולה.
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של עד ברוטו 4.50 מ' במקום ברוטו 4 מ' המותר.
7. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג לעומת 23 מ"ר ליח"ד המותרים ע"פ תוכנית ג'
8. העברת זכויות בניה בין הקומות לצטרך הרחבת בנייה על הגג עד ל-50% תכסית.
9. ביטול מרפסות שירות.
10. פרגולות מבטון

**ב. לאשר חריגה מהתכנית המופקדת לרובעים 5-6: בהתאם לאמור בסעיף 97 ב' 1 לחוק, לאחר שבוצע פרסום בעניין, לנושאים הבאים:**



- אי הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה על פי התוכנית המופקדת, לאור המלצת הוועדה המקומית לקבל התנגדויות בעניין זה ולחייב בהקצאה מגרשים בשטח 600 מ"ר ומעלה בלבד, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

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

#### תנאים למתן היתר

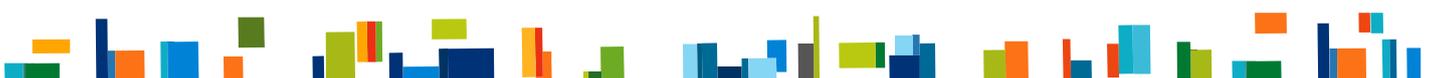
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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	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.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



**תנאים לתעודת גמר**

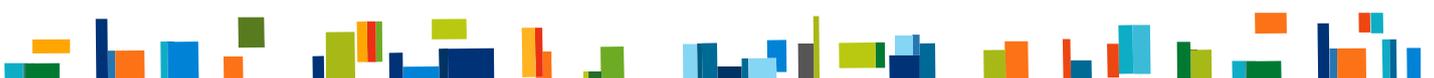
#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

**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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נס ציונה 7, סמטת נס ציונה 1

6909/68	גוש/חלקה	24-0397	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	0108-007	תיק בניין
558.00	שטח	22-02499	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
מלונות אפריקה הגילגל בע"מ  
לח"י 29, בני ברק 5120050

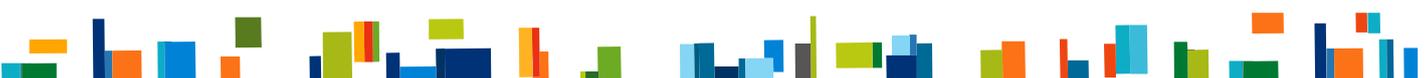
**עורך הבקשה**  
רחל יכין בן גיגי  
השושנים 26, גנות הדר 4293000

**מהות הבקשה**  
שינויים בדיעבד לבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (קומת קרקע), קומת גג חלקית ו-2 קומות מרתף, המשמש כבית מלון שנבנה לפי היתר מספר 04-0612 מיום 14/09/2004, הכוללים:

- בקומת גג תחתון: ביטול חלל (חדר אוכל) והוספת 2 יחידות אכסון מלונאי (עם ג'קוזי כל יחידה)
- הוספת בריכה בשטח של כ-14 מ"ר ומצללה, שינויים בפירים ובגג טכני.
- הוספת מעלון וחדר מדרגות פנימי בין מפלס גג תחתון לעליון.

החלטה: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים לבניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (קומת קרקע) קומת גג חלקית ו-2 קומות מרתף, המשמש כבית מלון.
2. לאשר את ההקלות להגבהת גובה המבנה עד גובה 27.00 מ' והקמת בריכה במפלס גג עליון.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן:
  1. כתנאי להיתר תיזרש חוות דעת אקוסטית המאשרת עמידה בדרישות הדין.
  2. כתנאי להיתר תיזרש חוות דעת מהנדס מוסמך המאשרת תכנון, איטום ומניעת חדירת מים בהתאם לתקנים ולדין.
  3. הטענה לעניין ועדת הערר אינה רלוונטית – לאחר הדיון אושרה תכנית תא/3658 "נס ציונה 7" (04.06.2007), המאפשרת 6 קומות מעל מפלס הכניסה.
  4. הציוד שצולם בקומת הקרקע הוצב זמנית והועבר לחלל הטכני בגג, בהתאם לביקור פיקוח מיום 12.06.2025; הוגשו תמונות המעידות על כך.



5. מרחק הברכה מהמבנים הגובלים עומד על כ-10 מ' בצפון וכ-13.5 מ' בדרום; עמידה בדרישות בטיחות, איטום וניקוז תיבדק טרם הוצאת ההיתר. נוכח המרחק בין המבנים, גם לא צפוי להיגרם מטרד רעש או מטרד אחר מהברכה המבוקשת.
6. הערר שהוגש במסגרת בקשה הקודמת לא נכללה התייחסות להגבהת הגובה המבנה הנדון. 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
5	אישור הרשות לאיכות הסביבה (בכל הנוגע למערכות טכניות של המבנה גם למניעת מטרדים)
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס, לרבות חתימה על גבי תכנית עדכנית.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמת והפעלת הברכה יותנו בעמידה בכל התקנים והאישורים הנדרשים, לרבות איטום, ניקוז ובטיחות.
2	אישור של מורשה נגישות מתו"ס.
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ-19.06.2023
3	הברכה תעמוד בכל התקנים הנדרשים (איטום, ניקוז, בטיחות)

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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 10

6919/27	גוש/חלקה	24-1684	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0130-010	תיק בניין
279.00	שטח	23-01910	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יונתן אברמצ'יק  
שלוש 20, תל אביב - יפו 6514903

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ע"י הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות ומעל קומת מרתף חלקית עבור 4 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, כמפורט:

**1. לכלל גובה הבניין:** גרם מדרגות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירה בכל הקומות (מלבד בקומת מרתף (-2).

**2. קומת מרתף (1-):** עד גבולות מגרש צדדים מזרח ומערב, בור מתקן חנייה אוטומטי, חדר אופניים, 5 מחסנים דירתיים. בעורף הקומה שטח נלווה ליח"ד בקומה שמעל עם ממ"ד, שתי חצרות אנגליות וחיבור במדרגות פנימיות להמשך היח"ד מעל.

**3. קומת מרתף (2-):** עד גבולות מגרש צדדים מזרח ומערב, מתקן חנייה אוטומטי, חנייה עבור 5 רכבים, תחנת שאיבת ביוב, מאגר מים, חדר משאבות, פיר מעלית ומחסן משותף לכלל דיירי הבניין.

**4. קומת קרקע:** לחזית הבניין תיבות דואר ונישת בלוני גז, לובי כניסה עם ארונות טכניים, בחלק העורפי מזרחי חדר אשפה, בעורף הבניין יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומת מרתף (1-).

**5. קומות טיפוסיות 1-3:** בכל קומה יח"ד אחת, ממ"ד ומרפסות לחזית ועורף הבניין.

**6. קומה 4:** יח"ד עם מדרגות פנימיות להמשך היחידה לקומה שמעל, ממ"ד ומרפסות לחזית ועורף הבניין.

**7. קומת גג חלקית:** מפלס עליון של יח"ד מהקומה שמתחת, עד גבולות הבניין הצדדים ובנסיגה מהחזית הקדמית ומהאחורית ליצירת מרפסות גג, עם פרגולה קלה במרפסת האחורית.

**8. גג עליון:** גג טכני עבור מערכות סולאריות ומעבי מיזוג, גנרטור חירום, גישה באמצעות מהלך המדרגות המרכזי של הבניין.

**9. בשטח החצר:** פיתוח שטח משולב גינון וריצוף, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, בחזית הבניין במרווח הצדדי מערבי מתקן חניית רכב אוטומטי, נישת מערכות מים וסבכת דריכה מעל חצר אנגלית, במרווח הצדדי אחורי המערבי דרומי ומזרחי חצר מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע עם סבכת דריכה מעל חצר אנגלית, במרווח הצדדי מזרחי גישה לארון פחי אשפה ודלת כניסה לגרם המדרגות המוביל לקומות המרתף, בגבול הצדדי מערבי קדמי פילר חשמל.



החלטה: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות ומעל קומת מרתף חלקית והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, כמפורט:

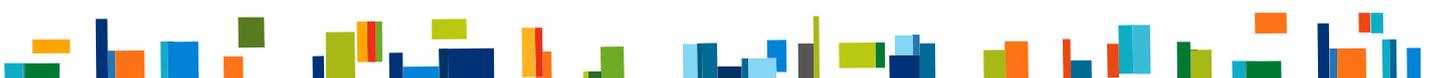
1. לכלל גובה הבניין: גרם מדרגות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירה בכל הקומות (מלבד בקומת מרתף (-2).
2. קומת מרתף (1-): עד גבולות מגרש צדדים מזרח ומערב, בור מתקן חנייה אוטומטי, חדר אופניים, 5 מחסנים דירתיים. בעורף הקומה שטח נלווה ליח"ד בקומה שמעל עם ממ"ד, שתי חצרות אנגליות וחיבור במדרגות פנימיות להמשך היח"ד מעל.
3. קומת מרתף (2-): עד גבולות מגרש צדדים מזרח ומערב, מתקן חנייה אוטומטי, חנייה עבור 5 רכבים, תחנת שאיבת ביוב, מאגר מים, חדר משאבות, פיר מעלית ומסחן.
4. קומת קרקע: לחזית הבניין תיבות דואר ונישת בלוני גז, לובי כניסה עם ארונות טכניים, בחלק העורפי מזרחי חדר אשפה, בעורף הבניין יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומת מרתף (1-).
5. קומות טיפוסיות 1-3: בכל קומה יח"ד אחת, ממ"ד ומרפסות לחזית ועורף הבניין.
6. קומה 4: יח"ד עם מדרגות פנימיות למשך היחידה לקומה שמעל, ממ"ד ומרפסות לחזית ועורף הבניין.
7. קומת גג חלקית: המשך יח"ד מהקומה שמתחת, עד גבולות הבניין הצדדים ובנסיגה מהחזית הקדמית ומהאחורית לייצירת מרפסות גג, עם פרגולה קלה במרפסת האחורית.
8. גג עליון: גג טכני עבור מערכות סולאריות ומעבי מיזוג, גנרטור חירום, גישה באמצעות מהלך המדרגות המרכזי של הבניין.
9. בשטח החצר: פיתוח שטח משולב גינון וריצוף, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, בחזית הבניין במרווח הצדדי מערבי מתקן חניית רכב אוטומטי, נישת מערכות מים וסבכת דריכה מעל חצר אנגלית, במרווח הצדדי אחורי המערבי דרומי ומזרחי חצר מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע עם סבכת דריכה מעל חצר אנגלית, במרווח הצדדי מזרחי גישה לארון פחי אשפה ודלת כניסה לגרם המדרגות המוביל לקומות המרתף, בגבול הצדדי מערבי קדמי פילר חשמל.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2. חריגה בקו בניין צדדי (מערב) עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'
3. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' מקו בניין אחורי
4. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 5 יחידות דיור
5. סגירת קומת עמודים בהתאם לתמ"א 38 והפיכתה לקומת מגורים חלקית

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד ל- 40% מקו בניין, עד 2 מ' מקו בניין.
2. הבלטת מרפסות 40% לחזית הקדמית מקו בניין קדמי ועד 0.80 מ' מקו בניין.



3. בניית מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי, ומיקום לתא קליטה לרכב מעבר לקו בניין צד מערב.  
4. פטור ממרפסות שירות.

ב. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

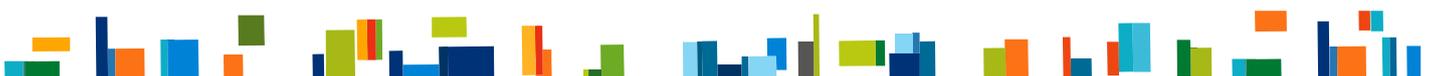
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 678 מ <sup>2</sup> .

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.



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

**הערות**

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 100

7460/27	גוש/חלקה	25-1743	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0004-100	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אקזיט יובלים אלנבי בע"מ  
 דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

1- חידוש היתר מספר 19-0961 שניתן בתאריך 02/12/2019 להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין חדש בקיר משותף ומרתף משותף עם החלקה הסמוכה באלנבי 102. בניין למגורים, עבור 29 דירות, עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט: בכל המרתפים: 64 חניות ומיסעות בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מבואת כניסה למגורים הכוללת גרם מדרגות ומעלית.

2- הוספת מורשה חתימה, יצחק ברוך ת.ז. 028707503 בהיתר מספר 19-0961 שניתן בתאריך 02/12/2019.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 02/12/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 02/12/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-1371 מתאריך 10/02/2023 עד לתאריך 10/02/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור התארכות תהליך קבלת רישיונות עבודה, הגבלות מחמירות שניתנו ברישיונות העבודה לגבי שעות העבודה המותרות, הגבלות לאזורי פריקה וטעינה, סגירה של רחוב אלנבי בשל עבודות המבוצעות בו על ידי חברת נת"ע,

**בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה ב07/10/23 והשפיעה בצורה משמעותית על עבודות הבניה בכל הארץ עקב גיוסי מילואים נרחבים ומחסור בכח אדם.**

**הבניין כעת ממשיך בבנייה, ולצורך סיום הפרויקט זקוקים להארכת תוקף.**

נימוקי הבקשה:

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





מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב2016, על סמך תיק מידע מ-2015 לכן חלות עליה התקנות הישנות, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 10/02/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025

1- לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 02/12/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה עד לתאריך 02/12/2027 והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 10/02/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

2- לאשר את הבקשה להוספת מורשה חתימה, יצחק ברוך ת.ז 028707503 בהיתר מספר 19-0961 שניתן בתאריך 02/12/2019.

ככפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 102, מונטיפיורי 23

7460/28	גוש/חלקה	25-1736	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0004-102	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טרוסט לנכסים והשקעות  
קרניצי 5, רמת גן 5245309

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-0962 שניתן בתאריך 20/01/2020 לבניין משרדים, בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך אלנבי, 100 בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-5 קומות מרתף.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 20/01/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 20/01/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0006 מתאריך 31/03/2023 עד לתאריך 31/03/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור התארכות תהליך קבלת רישיונות עבודה, הגבלות מחמירות שניתנו ברישיונות העבודה לגבי שעות העבודה המותרות, הגבלות לאזורי פריקה וטעינה, סגירה של רחוב אלנבי בשל עבודות המבוצעות בו על ידי חברת נת"ע,

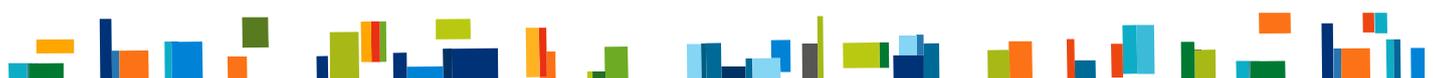
בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה ב07/10/23 והשפיעה בצורה משמעותית על עבודות הבניה בכל הארץ עקב גיוסי מילואים נרחבים ומחסור בכח אדם.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, ולצורך סיום הפרויקט זקוקים להארכת תוקף.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ב2016, על סמך תיק מידע מ-2015 לכן חלות עליה התקנות הישנות, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:



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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 31/03/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

#### החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

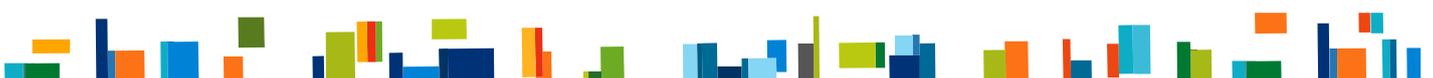
לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 20/01/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה עד לתאריך 20/01/2028 והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 31/03/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 76, נחמני 29

7455/3	גוש/חלקה	25-1447	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0011-076	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נחמני פינת אחד העם בע"מ  
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

דב אלון  
 בית אשל 14, תל אביב - יפו 6802517

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-0631 שניתן בתאריך 22/07/2019 לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים לשימור, המורכב מ- 2 אגפים עם כניסה נפרדת לכל אגף - אגף מערבי בן 3 קומות ודירת גג מעל קומת מרתף ואגף מזרחי בן 4 קומות, סה"כ 14 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 22/07/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 22/07/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0966 מתאריך 30/09/2022 עד לתאריך 30/09/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים, עקב מורכבות תיאום התכנון והשגת המימון הבנקאי, אשר דרשו תהליכים ארוכים מצפוי. לכך נוספו עיכובים משמעותיים בתקופת הקורונה, שגרמו לירידה בזמינות הקבלנים ודחו את תחילת העבודות בפועל.

בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה והשלכותיה הישירה על ענף הבניה, ובפרט מחסור בעובדים ובעלי מקצוע זמינים, וכן מורכבות עבודות השימור.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, הסתיים שלב השלד ומתקדמים עם עבודות הגמר ולשם כך זקוקים להארכת תוקף.

### נימוקי הבקשה:

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



מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2019, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 30/09/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

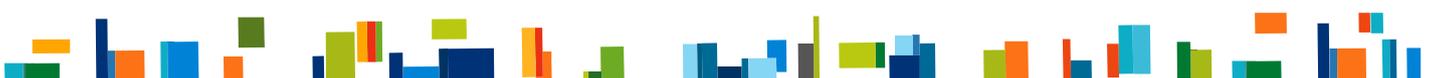
לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 22/07/2024 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 30/09/2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנר 6

6933/88	גוש/חלקה	25-1746	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0017-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אליהו ברוך בע"מ  
ת.ד. 12848, הרצליה 46733

### עורך הבקשה

יצחק ליפובצקי  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 68036

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 18-0654 שניתן בתאריך 16/09/2018 להקמת בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ: 17 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 16/09/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 16/09/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-1010 מתאריך 25/11/2022 עד לתאריך 25/11/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור חסימת רחוב אלנבי אשר פגע במהלך העבודה. כיווני הכניסה והיציאה מרחוב ברנר שונו פעמיים. כתוצאה מכך עבודות מי אביבים וחברת חשמל בוטלו. הביצוע נדחה במספר חודשים עד שאושרה תכנית חדשה שתואמת את הסדרי התנועה. כתוצאה מכך נדחו החיבורים לבניין בשלושה חודשים מה שדחה את עבודות התשתית גם בתוך הבניין. חסימת רחוב אלנבי מנעה את פירוק העגורן בברנר והוצאתו מהאתר. אין כל אפשרות למעבר של משאית מנוף ושל משאית לפינוי העגורן אלא דרך רחוב אלנבי.

לאחר שהתקדמו עבודות הרק"ל באלנבי, מנסה הקבלן להגדיר יחד עם קבלן הרק"ל מעבר בטוח לצורך פינוי העגורן וזאת בפעם השלישית.

העגורן מוצב היום בפינה הצפון מערבית של ברנר 6 והעובדה שאי אפשר לפנות אותו מונעת את השלמת מרתפי חניה, השלמת מערכות הניקוז והביוב לאורך חזית הבניין ומונע את השלמת האיטום והפיתוח בקומת הקרקע.

בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה.

העבודות בדירות הסתיימו, נותרו בבניין ובחניון מספר עבודות קטנות, מבוקשת הארכה לצורך סיום הפרויקט.

נימוקי הבקשה:

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



מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באוגוסט 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 25/11/2026 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**ההחלטה: החלטה מספר: 17**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025**

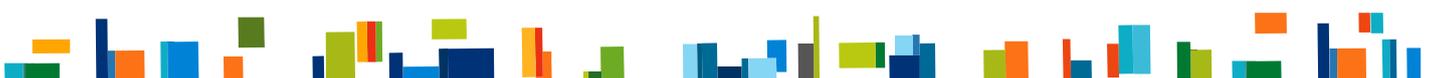
לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 16/09/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 25/11/2026 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 83, פוזננסקי שמואל 4

6133/893	גוש/חלקה	24-0558	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	15/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-083	תיק בניין
1,009.00	שטח	22-00194	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארץ נדל"ן פוזננסקי 4 תל אביב בע"מ  
בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316

### עורך הבקשה

דרור בריל  
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים הכולל 12 יח"ד בן 3 קומות והקמת בניין חדש הכולל 31 יח"ד בן 8 קומות מעל הקרקע, 2 קומות תת קרקעיות עבור חניון ומחסנים הקלה בגובה קומה 3.20 מ', הקלה להגדרת צפיפות ב 20% מכח תקנות שב"ס, תוספת 5% לתוספת מעלית, תוספת 6%

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

בהמשך להחלטת ועדה משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025  
לאשר את ההקלות הבאות לצורך לשיפור תכנון ובהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור:  
1. הקלה להבלטת מרפסות לחזית הקדמית לפי תקנות התכנון והבנייה.  
2. הקלה להבלטת מרפסות לחזית האחורית לפי תקנות התכנון והבנייה.

שאר התנאים ללא שינוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025



1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 27 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

1. ב-2 קומות המרתף חניה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
2. בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת 3 יח"ד, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות/אופניים.
3. בקומות 1-5 מוצעות 20 יח"ד (4 דירות בקומה).
4. בקומה 6 מוצע מפלס תחתון של יח"ד שמעל עם גרם מדרגות פנימי לכל יח"ד וללא גישה ללובי המשותף.
5. בקומת הגג החלקית 4 חדרי יציאה לגג עם גרם מדרגות פנימי לכל יח"ד למפלס שמתחתיה.
6. בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
7. בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מרחוב פוזננסקי.

2. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. לפי היתר 4/47 נמצא כי קיימת דרך מעבר ברוחב כ-3.60 מ' בתחום מגרש פוזננסקי 6, לא מופיע בהיתר הסדרה של זיקת ההנאה. לפי ההיתרים כל מגרש מתפקד כמגרש עצמאי ללא זיקות הנאה ואף קיימת גדר רשת בין המגרשים.
  2. הוועדה דנה בנושאים טכניים בלבד, בנושאים שאינם טכניים יש לפנות לערכאות המתאימות.
  3. המבוקש תואם תכניות תקפות ותמ"א 38.
3. אישור פתרון חלופי להסדר 0.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור רשות הכבאות
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין: - שטחים משותפים לבניין. - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות. - אי פיצול דירות
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6950 מ <sup>2</sup> .
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	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.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

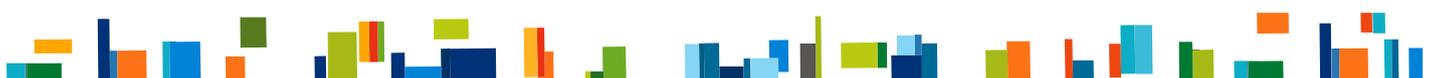
#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. בדלת בעלת שתי כנפיים נדרש שאחת הכנפיים תהיה ברוחב של 110 ס"מ והשנייה ברוח שנשאר. *אין להתקין דלת בעלת שתי כנפיים שוות שרוחבן קטן מ-110 ס"מ*. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים



#	תנאי
	סמוכים. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
4	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
5	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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל החלב 10

7093/77	גוש/חלקה	25-0349	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0717-010	תיק בניין
918.00	שטח	24-00032	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית בת"א (שביל החלב 10 ש.מ.  
הרוקמים 26, חולון 5885849

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### מהות הבקשה

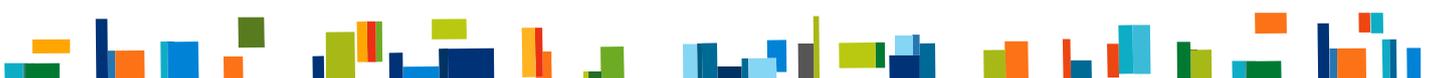
- הריסת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים (16 יח"ד), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג עבור סה"כ 36 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.
- ב- 3 קומות מרתף משותף: סה"כ 39 מקומות חניה כולל חנית נכה, מאגר מים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים.
- בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה מוצמדת בחזית האחורית כ"א, לובי, חדר אופניים חדר אשפה,
- קומות 2-8: 32 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג כ"א.
- קומת גג עליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בחצר גינות ועצים לנטיעה, רמפת כניסה ירידה לחניון בחזית הדרום מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים (16 יח"ד), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג עבור סה"כ 36 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.
  - ב- 3 קומות מרתף משותף: סה"כ 39 מקומות חניה כולל חנית נכה, מאגר מים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים.
  - בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה מוצמדת בחזית האחורית כ"א, לובי, חדר אופניים חדר אשפה,



- קומות 2-8: 32 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג כ"א.
- קומת גג עליון: מתקנים ומערכות סולריות.
- בחצר גיבון ועצים לנטיעה, רמפת כניסה ירידה לחניון בחזית הדרום מערבית.

### 3. לאשר את ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר או 40 % מן המרווח המותר הקטן מבניהם.
- ביטול מרפסת שירות לפי תכנית מ'
- בניה על הגג ללא נסיגה במקום 1.2 מ' בחזיתות צידיות

### 4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- גובה הקומות ומס' יח"ד עונים על מדיניות תמ"א 38 של האזור ותאם נספח עיצוב של תכנית 5000.
- המרחק בין הבניינים תואם תכנית מ' לעניין קווי הבניין ולכן אין פגיעה במתנגדים
- 5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,690 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
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 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
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דם המכבים 42

6150/352	גוש/חלקה	24-1678	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	03/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0759-040	תיק בניין
161.00	שטח	23-00921	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל פרנקו  
דם המכבים 42, תל אביב - יפו 6794636 רחל פרנקו  
דם המכבים 42, תל אביב - יפו 6794636

### עורך הבקשה

מיכל קסל  
מ.משחק קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

### מהות הבקשה

- הריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממערב.
- בקומת מרתף: חדרי משחקים, ממ"ד וחדר רחצה.
- פיתוח שטח:
- במרווח הקדמי מערבי, חצר אנגלית, גיבון נישות.

הבניין החדש מתוכנן בקיר משותף עם הבניין הסמוך מזרוע (בחלקה מס' 353).

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממערב.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
- כולל ההקלות הבאות:
  - קו בניין אחורי 10%
  - ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון 6% - 10 מ"ר.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:



- לפי מפת המדידה ניתן לראות כי המבקש מתכנן את ביתו בתחום המגרש שלו בלבד ואין פלישה אל מחוץ לגבולות המגרש.

- כתנאי להתחלת עבודות:

יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
3	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו

#### תנאים להתחלת עבודות

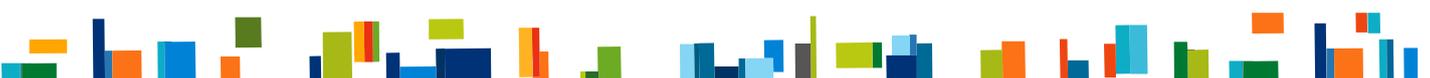
#	תנאי
1	יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו

#### תנאים לתעודת גמר

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

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.



05/01/2026  
 ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צוקרמן אנטק יצחק 2

7242/13	גוש/חלקה	25-0025	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	4080-004	תיק בניין
1,244.00	שטח	23-01614	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמרי יצחקי  
 צוקרמן אנטק יצחק 2, תל אביב - יפו 6729002

### עורך הבקשה

מיכאל שמואל אורן  
 ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000

### מהות הבקשה

**תוספות ושינויים ביח"ד דרום-מזרחית בקומה רביעית בבניין מגורים בעל 16 יח"ד, הכוללים:**  
 1. הרחבת הדירה מזרחה  
 2. הכשרה של גזוזטרה בדיעבד

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023 מתאריך 31/12/2025

- לאשר את הבקשה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 16 יח"ד סה"כ: לאשר הרחבת דירה בקומה רביעית באגף הדרום-מזרחי בהמשך לקווי הבינוי של הרחבה קיימת בבניין בהתאם לתב"ע 2361.
- לאשר את ההקלה מבנייה ברצף מלמטה כלפי מעלה, בהתאם לתכנית תא/2691.

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
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק	3
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	4



**תנאים בהיתר**

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

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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלוש 2

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

### מבקש הבקשה

מרדכי סעדון  
הסתת 9, מודיעין-מכבים-רעות 7178107

### עורך הבקשה

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

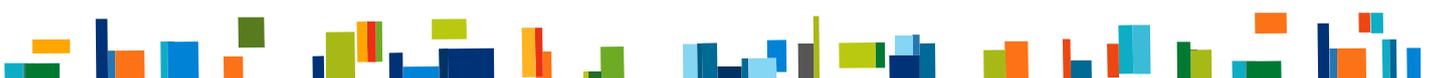
### מהות הבקשה

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

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

החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25 מתאריך 31/12/2025

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



2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:  
חריגה בקו הבניין הצדדי לקו בניין 2.7 מ' במקום 3 מ'
  3. בניית בריכת שחייה במרפסת הגג  
חפירת חצר מונמכת
  4. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.13 מקומות החניה 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	יש לאשר אצל אגרונום אגף שפ"ע מפרט שימור עבור עץ מס' 1 שנמצא בשטח הציבורי.
2	תאום מול נת"ע כמפורט בדרישותיהם מ-15.8.2025
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ דקל (מס' 1) בשטח הציבורי שליד המגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	תנאי למתן היתר לאכלוס בניין בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח המגרש לפי תכנית הפיתוח, כולל גדרות.
4	תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
5	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון





#	תנאי
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	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: 27  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

לשוב ולדון בוועדה הבאה



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 56

7425/44	גוש/חלקה	24-1399	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0002-056	תיק בניין
366.00	שטח	22-02448	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ  
הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

### עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל  
העבודה 23, גבעת שמואל 5403933

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות עם יציע ובניה על הגג מעל קומת מרתף חלקית למעט קיר החזית לרחוב המיועד לשימור והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למסחר ומגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 21 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25-2 מתאריך 31/12/2025

(-) לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ומסחר למעט קיר חזית לרחוב והקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף מכוח תמ"א 38 עבור מסחר בקומת הקרקע ו-21 יח"ד תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה.

(-) כולל הפרסומים הבאים:

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38.
2. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיפי 77-78 החלים באזור.
4. תוספת שטח מכוח תמריצי תמ"א 38.



(-) כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
2. הפיכת קומת הביניים לקומה רגילה בהתאם לפרוטוקול 219 ולטובת שיפור תכנון במסגרת שטחי התב"ע המותרים.
3. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.

(-) לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וזאת שכן לא ניתן לתכנן מקומות חניה פיזיים בתחום המגרש עקב דרישות שימור קיר החזית וכן החזית המסחרית המתחייבת מכוח המדיניות התקפה.

(-) לדחות את ההתנגדות שכן אינה תכנונית ומיקומה להיות נידונה בערכאות המשפטיות המקובלות.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים

7. אשור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. המשרדים בקומת המרתף ישמשו אך ורק בהתאם לשימוש במבוקש.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 13.12.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 33

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

אלישע רובין  
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

### מהות הבקשה

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד.

(-) כולל ההקלות הבאות:

א. בנייה בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר (4 מ') לטובת שיפור תכנון ומיצוי זכויות.

ב. הבלטת מרפסות אחוריות ב-1.6 מ' מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.

ג. שינוי בנפח הבינוי על הגג לטובת שיפור תכנון ובניית קומה אחת במקום 2 קומות תוך כדי עמידה בתכסית המותרת.

ד. הגבהת הבניין ב-1.69 מ' נוספים מהגובה המותר בתכנית (25 מ') לטובת שיפור תכנון ובהתאם למבנה השכן בקיר משותף וע"פ מדיניות העיריה הנהוגה באזור.



(2) לדחות את ההתנגדות שכן המבנה כולל גובהו הכללי המוצע, המרפסות בחזית הקדמית והחצרות המונמכות תוכנן בהתאם לתקנות ולמדיניות הנהוגה באזור. בנוסף המבנה של המתנגדים (בכיר משותף) קיבל אותה הקלה בגובה וגובהו נמוך בכ-0.25 מ'מהווה השפעה תכנונית מינורית על חסימת נוף ופגיעה בפרטיות.

(3) לאשר השתתפות בקרן חנייה של 22.47 מקומות חנייה על פי המלצת מכון הרישוי שכן לא ניתן לתכנן חניה פיזית בתוך המגרש בשל גודל המגרש לאור כך שמדובר במגרש בשטח 270 מ"ר.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דו"ח מורשה נגישות בהתאם לחוק.
2	אישור משרד הבריאות
3	אישור פיקוד העורף
4	הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - מוצג 4402
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
8	תשלום דמי השימוש בגין מרפסות חורגות. הסדרת תשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות
10	כפוף לאישור יועץ אינסטלציה כי סופקו פתרונות חימום לכל הדירות בהתאם לתקנות.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

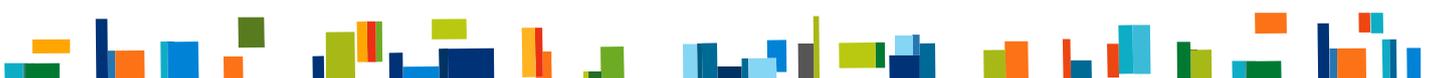
#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	הגשת דו"ח מורשה נגישות בהתאם לחוק.
2	אישור משרד הבריאות
3	אישור פיקוד העורף
4	הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - מוצג 4402
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
7	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
8	תשלום דמי השימוש בגין מרפסות חורגות. הסדרת תשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות
10	כפוף לאישור יועץ אינסטלציה כי סופקו פתרונות חימום לכל הדירות בהתאם לתקנות.
11	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
2	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 לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	אישור רשות הכבאות

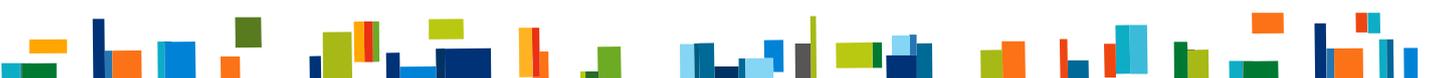
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 30

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

לשוב ולדון



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר יוחאי 52

6972/156	גוש/חלקה	25-0003	בקשה מספר
שפירא	שכונה	01/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	3514-052	תיק בניין
183.00	שטח	23-00973	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל חנוך  
שדרות הר ציון 75, תל אביב - יפו 6653430

### עורך הבקשה

אביבה דוידוביץ  
קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903

### מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 1 יח"ד סה"כ, המכיל:

- בקומת מרתף (1-): חדר משחקים, מחסן דירתי, וחצרות אנגליות, מדרגות פנימיות לחיבור יח"ד שמעל;
  - בקומת הקרקע: סלון, מטבח, ממ"ד וחדר שירות, יציאה לחצר המקורה בחלקה, המשך מדרגות לחיבור הקומה שמעל;
  - בקומה 1: 2 חדרי שינה, חדר שירות, מרפסת בולטת פתוחה ולא מקורה, ומדרגות פנימיות לחיבור הקומה שמעל;
  - בקומת גג חלקית (קומה 2): חדר יציאה לגג, המכיל חדר, חדר שירות ומרפסת גג לא מקורה;
  - על הגג העליון: גג טכני למערכות לתפקוד הבניין;
- על המגרש: הקמת מסתורים לאשפה, גז, מים, בזק, אשפה ותקשורת, בגבול מגרש צפוני הגבול ברחוב, שטחים מרוצפים, שבילים, גיבון והקמת גדרות בגבולות המגרש;

ההחלטה: החלטה מספר: 25

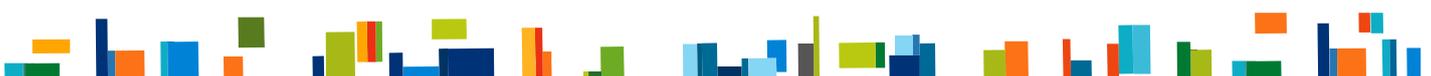
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023-2 מתאריך 31/12/2025

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 1 יח"ד סה"כ;  
לאשור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.  
כולל ההקלה הבאה:  
תוספת של 6% משטח מגרש של 183 מ"ר השווים ל 10.98 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף



תנאי	#
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

**תנאים לתעודת גמר**

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרון חנה 6

80136/8	גוש/חלקה	25-0357	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	16/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג		תיק בניין
4,112.00	שטח	24-01041	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרונן אחזקות בע"מ  
מקור חיים 23, תל אביב - יפו 6603725

### עורך הבקשה

ורד אלנבוגן  
יוניצ'מן 2, תל אביב - יפו 6936024

### מהות הבקשה

הקמת 3 בניינים חדשים למגורים מעל קומת מרתף משותף עבור 73 יחידות דיור סה"כ, המכילים:  
**בקומת מרתף:**

חניה לכלי רכב ו 2 חניות נגישות, חדר טראפו, מאגרי מים, חדר גנרטור, חדרי משאבות 7 מחסנים דירתיים ו 3 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, חדר מונים, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ו 5 שטחים נלווים נפרדים כל אחד מכיל חדר משחקים ומדרגות פנימיות לחיבור לדירות גן בקומה מעל;  
**בניין מספר 1:**

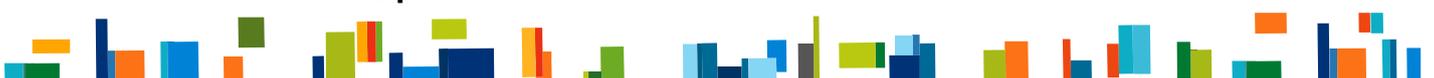
הדרומי במגרש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 25 יח"ד סך הכל המכיל:

- **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופנים עבור 13 אופניים, 3 דירות גן:
  - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
  - יח"ד אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
- **בקומות 1-4:** 4 יח"ד בקומה (16 יח"ד סך הכל), המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 5:** 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;
- **בקומה 6:** 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 7):** יח"ד אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;
- **לגובה כל הקומות:** גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות וארונות טכניים משותפים למערכות;
- **על הגג:** גג עבור מערכות משותפות.

### בניין מספר 2:

האמצעי במגרש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 25 יח"ד סך הכל המכיל:

- **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופנים עבור 13 אופניים, 3 דירות גן:
  - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
  - יח"ד אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;



- **בקומות 1-4 : 4 יח"ד בקומה (16 יח"ד סך הכל) , המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **בקומה 5 : 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;**
  - **בקומה 6 : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;**
  - **בקומת גג חלקית (קומה 7): יח"ד אחת המכילה מ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;**
  - **לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות וארונות טכניים משותפים למערכות;**
  - **על הגג: גג עבור מערכות משותפות.**
- בניין מספר 3:**
- הצפוני במגרש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 23 יח"ד סך הכל המכיל:**
- **בקומת הקרקע: חדר אשפה , לובי כניסה , חדר אופנים עבור 14 אופניים , 3 דירות גן :**
    - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד , מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
    - יח"ד אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
  - **בקומות 1-4 : 4 יח"ד בקומה (16 יח"ד סך הכל) , המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **בקומה 5 : 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא מקורה;**
  - **בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה מ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;**
  - **לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות וארונות טכניים משותפים למערכות;**
  - **על הגג: גג עבור מערכות משותפות.**

**על המגרש:** זיקת הנאה לחזית קדמית מערבית פיתוח שטח , עקירות ונטיעות , ורמפה עבור ירידה למרתף חניה אשר בחלקה בבקשה נידונה ובחלקה מוגשת בבקשה מקבילה מספר 25-0908 ברחוב מרון חנה 12 המהווה חלק מתא שטח הנדון , גינות פרטיות לצד ועורף המגרש , חצרות משותפות וגדרות.

**החלטה: החלטה מספר: 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023-2 מתאריך 31/12/2025**

לאשר את הבקשה עבור הקמת 3 בניינים חדשים למגורים מעל קומת מרתף משותף עבור 73 יחידות דיור סך הכל כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 10 יחידות דיור השווים ל 15.9% מתוך 63 יח"ד מותרות
  2. תוספת קומה מעבר ל 6.65 קומות מותרות עבור בניינים מספר 1 ו 2.
  3. הקמת 3 דירות גן בכל מבנה.
  4. עבור שטח למיגון של 5 מ"ר ליח"ד לצורך הגדלת ממ"ד.
  5. הקלה יחסית בשיעור של 5% השווה ל 150 מ"ר לצורך נגישות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק



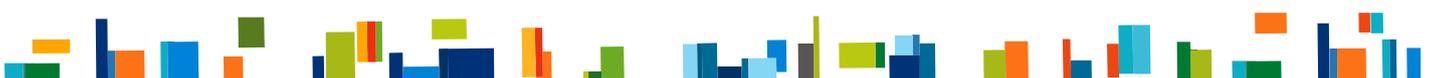
#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת הסכם תחזוקה והקמה עבור - זיקת הנאה ברוחב 0.60 מ' בחזית קדמית מערבית;

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מפרט שימור עצים בוגרים שהוטען ב-19.3.25 של "אדיר" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מפרט העתקה עצים בוגרים שהוטען ב-17.2.25 של "אדיר" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

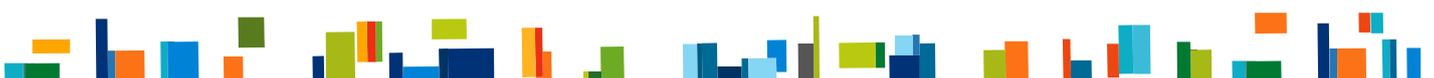


**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	- רישום זיקת הנאה ברוחב 0.60 מ' במרווח קדמי מערבי בספר המקרקעין ורישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 48,546 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	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.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרון חנה 12

80136/8	גוש/חלקה	25-0908	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	12/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג		תיק בניין
1,109.00	שטח	22-02793	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלעד הרמן  
הרצל 29, רמת גן 5245243

### עורך הבקשה

אילן פלינט  
קהילת קובנה 11, תל אביב - יפו 6940072

### מהות הבקשה

הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותף עבור 29 יחידות דיור סה"כ, המכיל:

- **בקומת מרתף (-1):** מקומות חניה עבור כלי רכב רגיל, 1 חניה עבור רכב נכה, חניות אופנועים, 27 חניות אופניים, 15 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים, וגרעין המכיל מבואה, ארונות לתפקוד הבניין, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ושטחים נלווים לדירות גן;
- **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, לובי כניסה, מסתור לבלוני גז, 3 דירות גן:
  - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
  - יח"ד אחת דו מפלסית (דופלקס) המכילה ממ"ד, מסתור כביסה, חצר פרטית לחזיתות צד או עורף ומדרגות לחיבור לשטח בקומה שמעל;
- **בקומות 1-4:** 4 יח"ד בקומה (16 יח"ד סך הכל), המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומה 5:** 4 יח"ד, המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה בחלקה;
- **בקומה 6:** 4 יח"ד בקומה, המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומות 7:** עבור 2 יח"ד, המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;
- **על הגג:** גג עבור מערכות משותפות.

**על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות זיקת הנאה לחזית קדמית מערבית, ורמפה עבור ירידה למרתף חניה אשר בחלקה בבקשה נידונה ובחלקה מוגשת בבקשה מקבילה מספר 25-0357 ברחוב מרון חנה 6/8/10 המהווה חלק מתא שטח הנדון, גינות פרטיות לצד ועורף המגרש וחצרות משותפות וגדרות.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023 מתאריך 31/12/2025



לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותף עבור 29 יחידות דיור סה"כ;  
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שני קומות נוספות;
2. תוספת עבור 6% משטח המגרש השווים;
3. הגדלת תכנית המרתפים מ-80% המותרים ל-85% המבוקשים;
4. הקמת 3 דירות גן בכל מבנה לעומת 2 דירות גן;
5. הגבהת הבניין ב 7 מ' [2 קומות] נוספים;
6. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%;

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

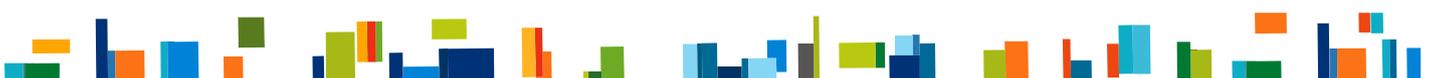
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1) הבטחת רישום המגרשים בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה. 2) הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל אביב.

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	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	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד



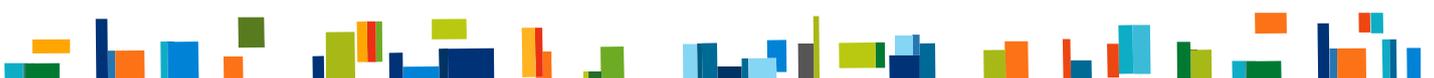
#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
5	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השטחים המשותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) ביצוע ההתחייבות לרישום איחוד וחלוקה. 4) השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלביה שתקבע בתכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רזיאל דוד 15

7017/3	גוש/חלקה	24-1611	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3002-015	תיק בניין
3,316.00	שטח	22-02425	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת  
המנופים 2, הרצליה 4672553

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

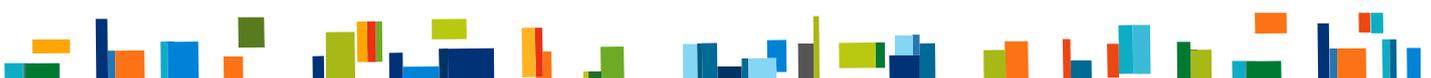
- שיפוץ, שימור ושיחזור בניין ב-3 קומות, תוספת בנייה ב-3 הקומות והוספת קומת גג חלקית, עבור 11 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו-33 יח"ד בקומות עליונות.
- הוספת בניין נפרד חדש למגורים בעורף המגרש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 63 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
- בניית מרתף חנייה בעורף המגרש עד גבולותיו עם פתרון עבור 47 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 מתקני חניה אוטומטיים עם מעלית רכב, חדרים טרפו, ואולם התעלמות לדיירי הבניין. גישה לחניה מרחוב שמעון בן שטח ודרך שצ"פ.

סה"כ מבוקשים 91 יח"ד, ו-15 יחידות מסחר בשני הבניינים בני 3 קומות וקומת גג חלקית ו-5 קומות וקומת גג חלקית.

בחלקו הצדדי של המגרש סומן מעבר לציבור (שפ"פ) המחבר רחוב רזיאל ורחוב מרזוק כולל מעבר מקורה בחזיתות קדמיות. חזית מסחרית בקומת הקרקע פונה לשביל מעבר בשצ"פ. הדירות בקומת הקרקע פונות לחצר המשותפת.

### הערות:

תכנית 100 שנבדקה מרחבית ו המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות מהוראות התכנית ומדיניות הועדה. לעורך הבקשה נתנה אפשרות לתיקון והשלמת התכנית לפי הערות צוות מקצועי. בנוסף בוצעה השלמת הפרסומים להקלה להקמת 2 בניינים במגרש. בתכנית המתוקנת בין היתר: בוטלו 5 יח"ד (הוקטן מספר יח"ד מ-96 ל-91), תוקנו שטחים, מרחק בין הבניינים, הוקטן מספר יחידות מסחר בבניין חדש מ-6 ל-5, בוטלו ג'קוזי ופרגולות על הגג העליון של הבניינים, נעשו שינויים במרתף חנייה וכניסה לחניה.



החלטה: החלטה מספר: 28  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

1. לאשר את הבקשה שכוללת:
    - שינויים ושימור הבניין לשימור, בן 3 קומות ושיחזור החלקים מקורים לפי תיק תיעוד שנהרסו במהלך השנים, הוספת קומת גג חלקית, עבור 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
    - הוספת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית בעורף המגרש בנפרד מבניין לשימור, מעל קומת מרתף עם 59 יח"ד כאשר ב-2 הבניינים הנ"ל - 91 יחידות דיוק (קיים + מוצע).
  2. לאשר הקלות הבאת לניצול מקסימלי שחל זכויות הבנייה תוך שמירת הנחיות לבניין לשימור:
    - הוספת בניין מגורים חדש במגרש בנוסף לבניין שימור קיים
    - תוספת קומה בבניין החדש מעל 4 קומות המותרות וקומה חמישית חלקית.
    - הגבהת בבניין לשימור לגובה 14.88 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות שבנסיגה מהרחוב לגובה של 18.28 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.
    - הגבהת גובה הבניין החדש כולל קומה נוספת עד לגובה 22.22 מ' ממפלס שבילל מעבר ציבורי.
    - הגדלת שטח הבנייה העיקרי בקומת הגג מ- 15% לכ-40% משטח המגרש במסגרת השטחים המותרים לבנייה.
    - הגבהת גובה קומת המרתף העליון מ-2.20 מ' ל-3.71 מ'.
- רכב ובו מתוכננות 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגיש
3. לאשר פתרון חניה במרתף עבור 47 חניות לרכב פרטי, 3 חניות נגישות בהתאם לתקנה 22 בתקנות התכנון והבניה להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית ופתרון חלופי להסדר 23.53 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
  4. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי כדלקמן:
    - לעניין הצגה ברורה של חלקי הבניין המקורי לשימור/ שיחזור שיידרש כתנאי טכני מאחר ומצא ביטוי בתכנית ותיק תיעוד לשימור
    - לעניין פגיעה בשטחים הציבוריים שמצא ביטוי במפרט המתוקן שמאושר ע"י אגף הנכסים.
    - לעניין הצפיפות מאחר ולפי המפרט המתוקן מבוקש - 32 יח"ד ו-11 יחידות מסחר בבניין לשימור ו-59 יח"ד ו-4 יחידות מסחר בבניין החדש וזאת בהתאם למותר.

ולדחות שאר הטענות לעניין:



חריגות בניה והקלות בגובה, מאחר ומדובר בתוספת זכויות מתוקף התב"ע כתמריץ לשימור ושיחזור הבניין המקורי בתאום עם צוות השימור ותוספת הקומה נועדה לצורך מימוש מלוא הזכויות עקב מגבלות הקומות בבניין לשימור והומלצה ע"י צוות השימור.

פגיעה בערכי הסביבה החופית באמצעות ההקלות, שכן התכנון עם ההקלות הומלץ ע"י גורמים התכנון ואישור של ההקלות בתחום הסביבה החופית יחייב אישור ועדת שמירה על החופים (ולחו"ף).  
חריגות בגובה, שכן המפרט משקף את הגובה המוצע וניתן להתרשם בעצם החריגה, כאשר הגובה המבנים בפועל נבדק והומלץ מבחינה אדריכלית ע"י צוות השימור וגובה הבניין של המתנגדים בהיתר משנת 2015 הינו +23.97 אבסולוטי עד תחתית מעקה הגג.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	קבלת אישור ועדה לשמירת הסביבה החופית לתוספת קומה מעבר למותר בתכנית 2572.
7	(1 הסדרת הנושא הנכסי מול אגף הנכסים. 2) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. 3) סימון דירות, חניות ומחסני העירייה בתוכנית הסופית. 4) אישור וחתימת אגף הנכסים לבקשה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת וזיקת הנאה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית



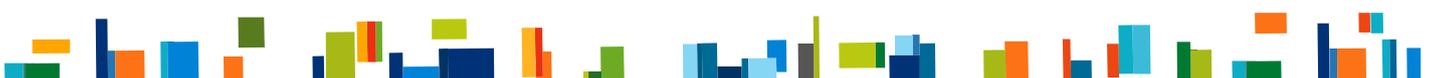
#	תנאי
	ת"א, על פי כל דין.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	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	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 17.06.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין. לתשומת ליבכם, מכתב זה אינו מהווה היתר חפירה או דיפון בשטח, יש לתאם מולנו הגעה של ארכיאולוג לאחר קבלת היתר הבניה.
2	בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה 2. אישור אגף הנכסים
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011



**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

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



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון בן עזאי 3, חנינא בן דוסא 16, חנינא בן דוסא 18

7071/132	גוש/חלקה	24-0091	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	17/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3343-016	תיק בניין
423.00	שטח	22-00346	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יגאל סבג  
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

### עורך הבקשה

הגר דביר  
הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

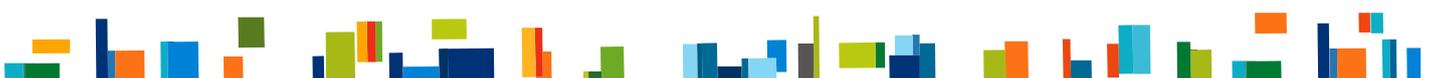
### מהות הבקשה

במגרש הפינתי, בין רחובות שמעון בן עזאי וחנינא בן דוסא, קיים בניין לשימור בן קומה אחת עם יציעי למלאכה ומסחר לפי תיק תיעוד. הבניין בנוי בהיקף המגרש כלפי החזיתות לרחובות, בצדדיו - בקירות משותפים עם הבניינים בחלקות סמוכות וחצר במרווח העורפי. לפי תשריט תכנית 2572, הבניין מסומן עם נקודות המחייבות "קומת קרקע לשימור".

הבקשה כוללת שיפוץ, שינויים ושימור הבניין הקיים לרבות קירותיו לכיוון חזיתות ולצדדים וחלקי רצפה ותקרה והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 12 יח"ד.

### תיאור הקומות:

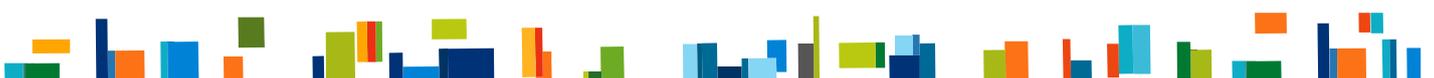
- שיפוץ ושימור בניין לשימור והריסת חללים פנימיים ופירוק חלק מהגג כולל יציע קיימת לפי תיק תיעוד. גובה הקומה 4.69 מ'.
- מוצע לשמר מהלך מדרגות קיים בפינת החלל, בלובי המוצע, שהוביל לגלריה המוצע להריסה. תוספת יח"ד 1 ע"י חלוקת הקומה עבור 2 יחידות מסחרית בשטח של 150 מ"ר לאורך החזיתות קדמיות ויח"ד 1 בעורף.
- בקומה השנייה בקיר המשותף המערבי מוצעת נסיגה מקיר חיצוני מול 2 חלונות של בבניין השכן. מוצעת סגירת חלון אחד בקיר המשותף בחדר הפונה לרחוב.
- תוספת 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת עבור 9 יח"ד עם ממ"ד כ"א ומרפסות בולטות מקירות החיצוניים הקדמיים מעל המדרכה.
- תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות צמודות לחדירים.
- על הגג העליון מערכת סולרית ומתקני מיזוג אויר.
- בחצר האחורית מוצע פיתוח. החצר כולה מסומנת כמשותפת לכל דיירי הבניין עם הריסת הסככות ללא היתר בתחום החצר.



**החלטה: החלטה מספר: 29**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-25 מתאריך 31/12/2025**

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ ושימור בניין קיים, סידור חזית מסחרית בקומת הקרקע והוספת 2 קומות וקומת רביעית חלקית, עבור סה"כ 12 יח"ד - לפי הוראות תכנית 2572 ומדיניות יפו..
2. לאשר שימוש חורג להיתר (לצמיתות) ממלאכה למגורים ומסחר (לפי הוראות התכנית) והקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול מיטבי של זכויות הבנייה:
  - חריגה של עד 10% מתחום מותרת לבנייה במרווח אחורי.
  - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 64% משטח הגג, לעומת 20% המותרים
  - הגבהת הבניין עד לגובה של 14.63 מ' לעומת 13.5 מ' המותרים על פי תכנית
  - בנייה בקומת קרקע מעל 40% עיקרי
3. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר והמבנה הנו מבנה לשימור אשר בנוי בקווי בניין 0 בארבעת חזיתותיו וממוקם על מגרש אי רגולרי שתצורתו טרפז.  
בהתאם לתקנה 2' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1982, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, במגרש בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית.  
בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים, הומלץ להפחית את דרישת התקן מ-8.39 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בהתאם לתקנה 2(ז), על אף שבשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא.  
לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 חניונים בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
  - א. לא מדובר בבניין לשימור א' או ב', אלא בבניין לשימור בו נדרש שימור קומת הקרקע בלבד.
  - ב. אין אפשרות פיזית לפתרון חנייה ללא פגיעה בערכי שימור.
  - ג. תוספת 2 קומות וקומה רביעית חלקית מבוקשות לפי המותר בתכנית 2572 ואין מקום להתנגדויות.
  - ד. הגדלת תכסית בנייה על הגג מבוקשת לצורך ניצול אחוזי הבנייה ושטחי שירות המותרים.
  - ה. לא נדרשת הקלה בגובה כי הבנייה בקומה החלקית מוצעת בנסיגה של בין 2.10 מ' ל-3.0 מ' בגובה של 14.63 מ' ולא עולה על 16.5 מ' המותר לפי התכנית.
  - ו. הקטנת קווי הבניין הפנימיים מבוקשים בחלק מתחום בנייה מותרת לפי תכנית ואין חריגה נקודתית בקירות משתפים.
  - ז. שטח ונסיגת הפרגולה תואם תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.

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



**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	- שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר כולה והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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.
4	- שיקום ושימור המבנה לפי הנחיות מח' השימור. - השלמת ביצוע בפועל של קומה מסחרית, כולל הוויטרינה בהיקף חזיתות המסחריות - שמירת כל הפרטים של המבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד ולפי הנחיות מח' השימור. - לא יאושר חיזוק חיצוני של המבנה - גישה לחללי המסחר תהיה בגובה המדרכה הגובלת עם כניסה, לא תאושר הגבהה/הנמכה של מפלס קומה המסחרית. - לא תאושר הבלטת כלים ומתקנים טכניים מעבר למעקה הבנוי של הגג - במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. - במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	- יתואמו כל חומרי גמר וכל הגוונים של מעטפת המבנה עם מח' השימור לפני ביצוע - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל ובאחריותו. - פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי דלתות, סורגים, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, חוטים או אחר שאינם מקוריים למבנה - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי



#	תנאי
	אדריכל תיק התיעוד. במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפריטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר ובמידת הצורך- לשחזור פריטים חדשים כדוגמתם. פריטים חדשים יאושרו ביחס לפריטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור. - חיזוק המבנה כולל יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	השלמת ביצוע בפועל של קומה מסחרית, כולל הוויטרינה בהיקף חזיתות המסחריות - תנאי לאכלוס המבנה כולו.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-25-0005 מתאריך 08/07/2025
--

לאור אי קבלת הסכמות עד למועד זה (12/2025) הבקשה מועברת לדיון בוועדת משנה.



05/01/2026  
ט"ז טבת תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 39, השוק 5, סמטת השוק 1

8982/35	גוש/חלקה	25-1245	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0177-001	תיק בניין
480.00	שטח	24-00898	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

כרם נכסים ופיתוח (2015) בע"מ  
נחלת יצחק 12, תל אביב - יפו 6744812

### עורך הבקשה

אדם כהן  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

### מהות הבקשה

הבקשה הוגשה כלא כוללת תוספת שטח, על בסיס תיק מידע לשינויים בקומה העליונה (חלקית) שאושרה כקפטריה לעובדים בהיתר משנת 1994 וכוללים שינוי באופן גישה לשטח בית העסק ויציאה ממנו לשטח הגג הסמוך תוך הכשרתו למרפסת השייכת לקפטריה.  
\*שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא כלול בבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0023 מתאריך 31/12/2025

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים ללא תוספת שטח עבור בית העסק בקומה העליונה חלקית שאושר בהיתר כקפטריה לעובדים, שכן:  
-הוגשה ללא התייחסות לשימוש המקום בפועל כעולם אירועים/ גן שמחות, לעומת קפטריה לעובדים בהיתר ולהפרשת חלק משטח בקומת משרדים (מתחת לבית העסק) לטובת אחסנה ושירותים עבורו כאשר הקומה הוצגה כ"לא שייכת לבקשה".  
- הוגשה ללא הצגת כל השינויים שבוצעו בפועל ללא היתר כולל התקנת במה בצמוד למעקה הגג כלפי חזית לרחוב שגורמת להפיכתו למעקה בגובה לא תקין ולא בטיחותי לשימוש.

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

