

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0024 תאריך: 14/01/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	עדה ברכה	שטיינר יורק 7	-0922 007	-25 1573	1
3	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דפנה כרמון	דילה רינה יוסף 22	-0836 022	-24 0924	2
8	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כרמון	דילה רינה יוסף 24	-0836 022	-24 0824	3
13	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נויה בראל	קהילת לבוב 27	-0822 027	-25 0610	4
15	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ינאי שקד	קהילת לבוב 27	-0822 027	-25 0673	5
17	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	גרשון מירנה	פתחיה מרגנשבורג 21	-0829 א021	-25 1605	6
19	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ח. חאלד לבניה בע"מ	החשמונאים 24	-0069 024	-24 1722	7
22	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ענת קליסקי	שדרות הציונות 3	-0523 003	-23 1638	8
25	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נתן החכם תמ"א 38 בע"מ	נתן החכם 16	-0297 016	-24 0215	9
27	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	לטם גל	דיזנגוף 240	-0187 240	-25 1511	10
28	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ס.ד. בן יהודה 9 בע"מ	בן יהודה 9	-0025 009	-24 1590	11
32	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ג.ו.מנדלשטם בע"מ	מנדלשטם עמנואל ד"ר 4	-0237 004	-24 0931	12
37	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משה תמם יזמות ובניה בע"מ	שדרות עמנואל הרומי 26	-0266 026	-24 1524	13
41	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות' בע"מ	בן שפרוט 9	-0578 009	-23 0824	14
48	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות' בע"מ	בן שפרוט 11	-0578 011	-23 0756	15
55	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דני גולדשמיט נחלת אחים ע"י	הא באייר 45	-0567 045	-25 0484	16

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
58	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ	ז'בוטינסקי 87	-0194 087	-25 0924	17
62	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בנימין פיטוסי	שדרות יהודית 9	-0513 009	-24 1488	18
65	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדל"ן בע"מ	1 470	-0758 069	-24 0683	19
74	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 71	-0758 071	-24 0572	20
82	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדל"ן בע"מ	דרך דיין משה 73	-0758 073	-24 0571	21
91	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יעל חדד	אלון יגאל 52	-0644 052	-24 0856	22
93	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אליהו תאסירי	מצובה 4	-1160 004	-24 0940	23
97	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פי הנדסה במירון 7 שותפות מוגבלת	איילת השחר 2	-0387 002	-25 0119	24
100	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מייקל יסכרוב	אנסקי 3	-3656 003	-25 1161	25
102	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דביר הנדסה מתחם שדרות ירושלים 60 בע"מ	שדרות ירושלים 60	-3001 060	-24 0554	26
106	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קן התור באפלטון מורה אריסטו בע"מ	אפלטון 22	-3409 022	-24 1245	27
109	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ש.א.מ בע"מ השקעות ונדל"ן	חובות הלבבות 47	-3502 א047	-22 1429	28
112	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	קן התחדשות עירונית יהודה תל אביב בע"מ	יהודה הימית 14	-3443 004	-25 1755	29
114	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בתיא זלצר	יפת 218	-3004 218	-22 1102	30
117	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רמי ברחודר	ראשון לציון 7	-0043 007	-23 0339	31
119	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבירן רן	מינקובסקי 10	-3639 010	-25 1162	32
121	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סוסן בדרום החדש בע"מ	פרץ יל 19	-0036 019	-24 0421	33
125	דיווח לוועדה- תת וועדת בנושא עצים		מטלון 76א		רישוי כללי	34

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0024 תאריך: 14/01/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בבקשות 25-0610 ו- 25-0673 - קהילת לבוב 27
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	לא השתתפה בבקשות 25-0610 ו- 25-0673 - קהילת לבוב 27
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בפתחיה 21
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי שניצר
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	ע"י מ"מ תמיר קהילה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ עו"ד אושרת שפי ועו"ד לירון שחר
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזטר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטיינר יורק 7

6638/191	גוש/חלקה	25-1573	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0922-007	תיק בניין
1,196.00	שטח	24-01804	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עדה ברכה
שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024 רבקה סמואלוב
בן חיים 2, רמת השרון 4726104 גבריאל ברכה
שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

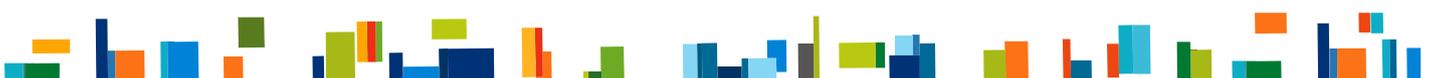
שינויים כלפי היתר 19-0879 מתאריך 24/12/2018 (חודש עד לתאריך 15/3/2026), שניתן לשינויים והרחבה של 3 דירות קיימות בכניסה האמצעית בבניין מגורים טורי קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית, 8 יח"ד - באגף המערבי 2 דירות אחת בקומת הקרקע ושנייה בקומה א' ובאגף המזרחי דירה אחת בקומה א'. השינויים מוצעים ב-2 הדירות בקומה א' בכניסה אמצעית (אחת באגף המערבי והשנייה באגף המזרחי) בלבד וכוללים:

בקומה א': שינויים פנימיים ב-2 הדירות ושינוי בחזית הצפונית בדירה המערבית;
בקומת הגג: הגבהת קירות גמלוניים בכ-0.20 מ' ושינוי שיפועי הגג הרעפים מ-40% ל-38.2% ללא שינוי גובה רכס הגג, הבקשה אינה כוללת תוספת שטח כי מתחת לגג משופע שבוצע ללא היתר מוצעת כעת תקרה מונמכת משופעת ובין התקרה וגג הרעפים מוצעים אגדים.
השינויים בוצעו בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.
במקביל הוגשה בקשה נפרדת מס' 25-1170 לשינויים כלפי אותו היתר בדירה בקומת הקרקע באגף המערבי שאושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 11/12/25.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ב-2 הדירות בקומה א' ושינויים בחזית הצפונית בדירה המערבית, בכניסה אמצעית (אחת באגף המערבי ושנייה באגף מזרחי) כלפי היתר 19-0879 מתאריך 24/12/2018 (חודש עד לתאריך 15/3/2026) כולל הקלה הבאה:
שינוי שיפועי הגג הרעפים מ-40% ל-38.2% בקומת הגג ללא שינוי גובה רכס הגג וללא תוספת שטח,



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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דילה רינה יוסף 22

6637/870	גוש/חלקה	24-0924	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	02/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0836-022	תיק בניין
718.00	שטח	22-01070	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דפנה כרמון
יצחק שדה 17, רמת השרון 4728414

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג שטוח עבור 2 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 4 יחידות דיור המכיל:
- בקומת מרתף (2-): 10 מקומות חניה לכלי רכב, מקום חניה אחד נגיש, גרעין המכיל מעלית אחת ומדרגות, מעבר בזיקת הנאה למגרש תכנוני גובל ממערב ברחוב דילה רינה 24;
 - בקומת מרתף (1-): 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר כושר משותף, גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת;
 - בקומת הקרקע: קומת עמודים מפולשת המכילה, חניית אופניים וחדר אשפה וגרעין המעיל מעלית אחת וחדר מדרגות;
 - בקומה 1: גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ו יחידות דיור אחת עם יציאה למרפסת מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומה 2: גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ו 2 יחידות דיור בקומה כל אחת עם יציאה למרפסת בולטת המקורה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג חלקית (קומה 3): גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ו יחידת דיור אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך סולם מחדר המדרגות הכללי;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, גדרות בגבול מגרש קדמי, אחורי וצידי מערבי ורמפה עבור ירידה למרתף במרווח צידי מערבי בזיקת הנאה עם חלקה גובלת המבוקשת בבקשה נפרדת מספר 24-0824 ברחוב דילה רינה 24;

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026



לשנות את התנאים אחרי ועדה מתנאי עבור מכון בקרה, לבקרת תכן שכן מדובר בבקשה הכוללת פחות מ 6 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי לא ברצף כלפי החלקה הגובלת אלא בניסה של 0.60 מ' מגבול המגרש בגובה בהתאם לתקנות החוק..
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,443 ₪.

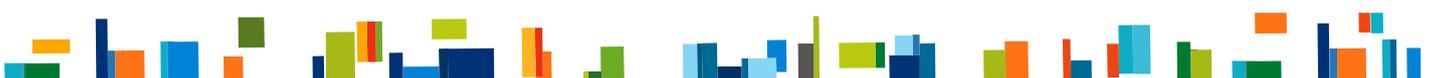
תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
3	רישום סופי ל התצ"ר בטאבו
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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: 2

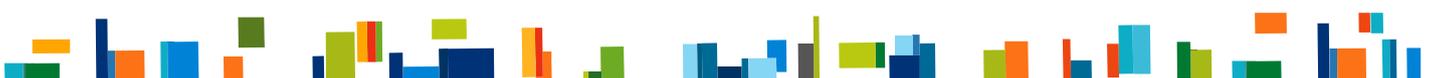
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025

1. לקבל את ההתנגדות שהוגשה לנושא הגדרות ולתקן את התוכנית כך שתוצג נסיגה של 0.60 מ' לצורך רצועת גינון בהתאם להסבר של בוחן הרישוי בדיון בהתנגדויות.
 2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר שצוות ההתנגדויות הקשיב באריכות לטענות הצדדים, צוות ההתנגדויות סבור כי מדובר בשתי בקשות שמרניות התואמות את גובה המבנים והצפיפות הקבועה בתוכניות החלות ואשר עברו הליך תיאום מול הצוות המקצועי. בקשה מס' 24-0824 בדילה רינה 24 הוגשה מכוח תמ"א 38 אך אינה כוללת תוספת קומות מכח התמ"א אלא סגירת קומת עמודים לצורך הוספת יחידת דיור על פי הצפיפות המותרת בתוכנית החלה. בקשה מס' 24-0924 בדילה רינה 22 הנדונה אינה כוללת זכויות מכח תמ"א 38 והיא כוללת הקלה כמותית של 6% אשר הומלצה על ידי הצוות המקצועי לצורך תכנון מיטבי. מלבד ההקלה הכמותית שהתבקשה בדילה רינה 22, התבקשה הקלה למרתף משותף וכן הגבהת גובה קומת עמודים אשר הומלצו על ידי הצוות המקצועי ויש להן הצדקה תכנונית. ה
 3. לאור האמור, לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשות כמופרט בחו"ד מהנדס הוועדה: לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג שטוח עבור 2 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 4 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.00 מ' המבוקשים
 - עבור הקמת מרתף המשותף בזיקת הנאה ל 2 חלקות חלקת מקור 392 הנידונה וחלקה 393 ברחוב דילה רינה 22 ודילה רינה 24 (בקשה מקבילה).
 - תוספת של 6% מעל 54% המותרים (43.08 מ"ר)
- תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	-הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי לא ברצף כלפי החלקה הגובלת אלא בניסה של 0.60 מ' מגבול המגרש בגובה בהתאם לתקנות החוק..
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,443 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

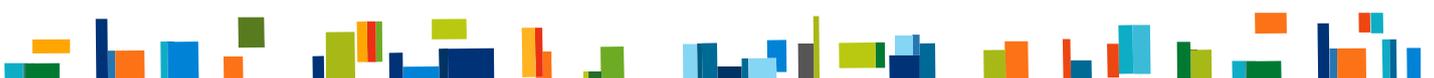
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי ל התצ"ר בטאבו
5	אגרונום/אילנאי 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 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	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.

<p>המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-25-0002 מתאריך 21/01/2025</p>
--

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות שהוגשה לנושא הגדרות ולתקן את התוכנית כך שתוצג נסיגה של 0.60 מ' לצורך רצועת גינון בהתאם להסבר של בוחן הרישוי בדיון בהתנגדויות.
2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר שצוות ההתנגדויות הקשיב באריכות לטענות הצדדים, צוות ההתנגדויות סבור כי מדובר בשתי בקשות שמרניות התואמות את גובה המבנים והצפיפות הקבועה בתוכניות החלות ואשר עברו הליך תיאום מול הצוות המקצועי. בקשה מס' 24-0824 בדילה רינה 24 הוגשה מכוח תמ"א 38 אך אינה כוללת תוספת קומות מכח התמ"א אלא



סגירת קומת עמודים לצורך הוספת יחידת דיור על פי הצפיפות המותרת בתוכנית החלה. בקשה מס' 24-0924 בדילה רינה 22 הנידונה אינה כוללת זכויות מכח תמ"א 38 והיא כוללת הקלה כמותית של 6% אשר הומלצה על ידי הצוות המקצועי לצורך תכנון מיטבי. מלבד ההקלה הכמותית שהתבקשה בדילה רינה 22, התבקשה הקלה למרתף משותף וכן הגבהת גובה קומת עמודים אשר הומלצו על ידי הצוות המקצועי ויש להן הצדקה תכנונית. ה

3. לאור האמור צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשות מפמופר בחו"ד מהנדס הועדה:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג שטוח עבור 2 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 4 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.00 מ' המבוקשים
- עבור הקמת מרתף המשותף בזיקת הנאה ל 2 חלקות חלקת מקור 392 הנידונה וחלקה 393 ברחוב דילה רינה 22 ודילה רינה 24 (בקשה מקבילה).
- תוספת של 6% מעל 54% המותרים (43.08 מ"ר)



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דילה רינה יוסף 24

6637/870	גוש/חלקה	24-0824	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	13/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0836-022	תיק בניין
719.00	שטח	22-00375	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דפנה כרמון
יצחק שדה 17, רמת השרון 4728414

עורך הבקשה

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

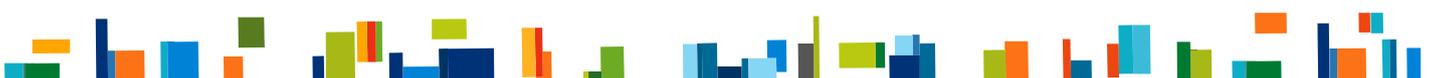
מהות הבקשה

הריסת בניין בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת עמודים מפולשת המכילה מקלט, עבור בית אבות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 5 יחידות דיור המכיל:

- **בקומת מרתף (2-):** 10 מקומות חניה לכלי רכב, גרעין המכיל מעלית אחת ומדרגות, מעבר בזיקת הנאה למגרש תכנוני גובל ממערב ברחוב דילה רינה 22;
- **בקומת מרתף (1-):** 5 מחסנים דירתיים, חדר מפוחים, חדר גנרטור ושטח נלווה עבור דירת הגן המכיל חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה וחצר אנגלית, גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת;
- **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, מבואת כניסה, חדר גז, חניית אופניים מעלית אחת וחדר מדרגות ודירת גן אחת עם מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף;
- **בקומה 1:** גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ויחידות דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה;
- **בקומה 2:** גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ו 2 יחידות דיור כל אחת מעילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 3):** גרעין המכיל ארונות למערכות, מעלית מבואה וחדר מדרגות ויחידת דיור אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך סולם מחדר המדרגות הכללי;
- **על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, רמפה עבור ירידה למרתף חניה מבוקשת בבקשה נפרדת מספר 24-0942 ברחוב דילה רינה 22;

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026



לשנות את התנאים אחרי ועדה מתנאי עבור מכון בקרה, לבקרת תכן שכן מדובר בבקשה הכוללת פחות מ 6 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

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 משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,443 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

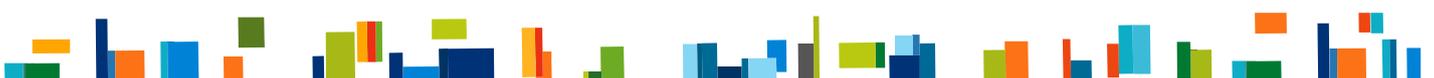
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור כבאות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-25-2 מתאריך 12/02/2025

- בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 21.1.25, לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר שצוות ההתנגדויות הקשיב באריכות לטענות הצדדים, צוות ההתנגדויות סבור כי מדובר בשתי בקשות שמרניות התואמות את גובה המבנים והצפיפות הקבועה בתוכניות החלות ואשר עברו הליך תיאום מול הצוות המקצועי. בקשה הנדונה מס' 24-0824 בדילה רינה 24 הוגשה מכוח תמ"א 38 אך אינה כוללת תוספת קומות מכח התמ"א אלא סגירת קומת עמודים לצורך הוספת יחידת דיור על פי הצפיפות המותרת בתוכנית החלה. בקשה מס' 24-0924 בדילה רינה 22 אינה כוללת זכויות מכח תמ"א 38 והיא כוללת הקלה כמותית של 6% אשר הומלצה על ידי הצוות המקצועי לצורך תכנון מיטבי. מלבד ההקלה הכמותית שהתבקשה בדילה רינה 22, התבקשה הקלה למרתף משותף וכן הגבהת גובה קומת עמודים אשר הומלצו על ידי הצוות המקצועי ויש להן הצדקה תכנונית.
 - לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת עמודים מפולשת המכילה מקלט, עבור בית אבות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 5 יחידות דיור;
כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.00 מ' המבוקשים לצורך הקמת יח"ד בהתאם למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38.
 - הקמת מרתף המשותף בזיקת הנאה ל 2 חלקות חלקת מקור 392 וחלקה 393 הנידונה ברחוב דילה רינה 22 (בקשה מקבילה) ודילה רינה 24 בהתאם למדיניות הועדה במטרה לצמצם את הרמפות ולייצר מרחב הליכה נוח להולכי הרגל ללא "פגיעה של המדרכה".
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים;
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,443 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

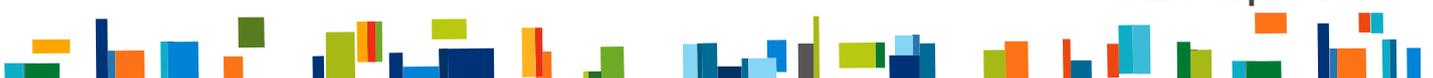
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

<p>המלצת הצוות: החלטה מספר: 1 צוות התנגדויות מספר 30-25-0002 מתאריך 21/01/2025</p>
--

1. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר שצוות ההתנגדויות הקשיב באריכות לטענות הצדדים, צוות ההתנגדויות סבור כי מדובר בשתי בקשות שמרניות התואמות את גובה המבנים והצפיפות הקבועה בתוכניות החלות ואשר עברו הליך תיאום מול הצוות המקצועי. בקשה הנידונה מס' 24-0824 בדילה רינה 24 הוגשה מכוח תמ"א 38 אך אינה כוללת תוספת קומות מכ התמ"א אלא סגירת קומת עמודים לצורך הוספת יחידת דיור על פי הצפיפות המותרת בתוכנית החלה. בקשה מס' 24-0924 בדילה רינה 22 אינה כוללת זכויות מכח תמ"א 38 והיא כוללת הקלה כמותית של 6% אשר הומלצה על ידי הצוות המקצועי לצורך תכנון מיטבי. מלבד ההקלה הכמותית שהתבקשה בדילה רינה 22, התבקשה הקלה למרתף משותף וכן הגבהת גובה קומת עמודים אשר הומלצו על ידי הצוות המקצועי ויש להן הצדקה תכנונית.

2. לאור האמור צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשות כמפורט בחו"ד מהנדס הועדה:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת עמודים מפולשת המכילה מקלט, עבור בית אבות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 5 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:



- הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.00 מ' המבוקשים לצורך הקמת יח"ד בהתאם למותר ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38.
- הקמת מרתף המשותף בזיקת הנאה ל 2 חלקות חלקת מקור 392 וחלקה 393 הנידונה ברחוב דילה רינה 22 (בקשה מגבילה) ודילה רינה 24 בהתאם למדיניות הועדה במטרה לצמצם את הרמפות ולייצר מרחב הליכה נוח להולכי הרגל ללא "פגיעה של המדרכה.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 27

6636/274	גוש/חלקה	25-0610	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	20/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0822-027	תיק בניין
1,078.00	שטח	24-00693	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יואב בראל
טהון 7, רמת השרון 4726820
טהון 1, רמת השרון 4726820

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

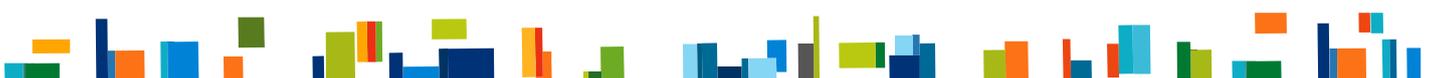
מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 1499-24 שניתן בתאריך 25/12/24 להריסת 2 יח"ד אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתן מחדש בצורה מורחבת בין קירות משותפים, כולל בניית מרתפים צמודים אליהן, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד.
כעת, בדירה אמצעית מזרחית בלבד, הכוללים:
- בקומת הקרקע: ביטול ממ"ד בקומת המרתף והסדרתו בקומת הקרקע, תוספת שטח בקומת הקרקע.
- בקומת המרתף: תוספת שטח והקטנת חצר אנגלית בחזית צידית דרום מערבית, הסדרת מדרגות גישה מתוך חצר אנגלית אל המרתף, מחזית צידית צפון מזרחית.
במקביל הוגשה בקשה מס' 25-0673 לשינויים ביח"ד אמצעית מערבית, בקיר משותף אשר כלולה בהיתר מס' 21-1499.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1499-24 שניתן בתאריך 25/12/24 להריסת 2 יח"ד אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתן מחדש בצורה מורחבת בין קירות משותפים, כולל בניית מרתפים צמודים אליהן, בדירה אמצעית מזרחית, בת קומה אחת עם מרתף המוצמד אליה, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד.
כולל ההקלות הבאות:



1. כניסה נפרדת למרתף המשמש כקליניקה בשטח של 12.38 מ"ר, עבור מקצוע חופשי.
2. לקבל את ההתנגדויות, שכן, הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 11/12/2025 אשר אינה כוללת הסדרת מדרגות עתידיות במרווח הדרומי של המגרש, 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	ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו: 24-1499 מיום 25/12/24
2	הסדרת יח"ד נפקדת במרתף, מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,051 ט"מ.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

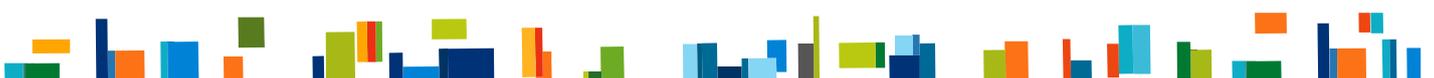
#	תנאי
1	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. הדירה בקומת הקרקע ובקומת המרתף מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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.



21/01/2026
 ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 27

6636/274	גוש/חלקה	25-0673	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	30/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0822-027	תיק בניין
1,078.00	שטח	24-00694	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ינאי שקד
 פטאי יוסף 13ג, תל אביב - יפו 6905013מאיה נורי שקד
 פטאי יוסף 13ג, תל אביב - יפו 6905013

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
 שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 1499-24 שניתן בתאריך 25/12/24 להריסת 2 יח"ד אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתן מחדש בצורה מורחבת בין קירות משותפים, כולל בניית מרתפים צמודים אליהן, בבנין טורי בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד. השינויים בדירה האמצעית מערבית כוללים:

- בקומת הקרקע: ביטול ממ"ד בקומת המרתף והסדרתו בקומת הקרקע, תוספת שטח בקומת הקרקע.
- בקומת המרתף: תוספת שטח והקטנת חצר אנגלית בחזית צידית דרום מערבית, הסדרת מדרגות גישה מתוך חצר אנגלית אל המרתף, מחזית צידית צפון מזרחית.
- על המגרש: ביטול מהלך מדרגות גישה אל הקומה העליונה אשר בתחום הרחבת הדירה והסדרתו מכיוון צפון, בהמשך למדרגות קיימות, כריתה ושתילת עץ.

במקביל הוגשה בקשה מס' 0610-25 עבור יח"ד אמצעית מזרחית, בקיר משותף אשר כלולה בהיתר מס' 21-1499.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1499-24 שניתן בתאריך 25/12/24 להריסת 2 יח"ד אמצעיות קיימות בקומת הקרקע ובנייתן מחדש בצורה מורחבת בין קירות משותפים, כולל בניית מרתפים צמודים אליהן, הכוללים כעת שינויים בדירה אמצעית מערבית בלבד, בקומת הקרקע ומרתף תחתיה, בבנין טורי בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד. כולל ההקלה הבאה:



* כניסה נפרדת למרתף המשמש כמרפאה בשטח של 12.3 מ"ר עבור מקצוע חופשי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
* לקבל את ההתנגדויות בחלקן, שכן, הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 11/12/2025 אשר אינה כוללת הסדרת מדרגות עתידיות במרווח הדרומי של המגרש.
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	ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו: 24-1499 מיום 25/12/24
2	הסדרת דירה נפרדת במרתף, מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,051 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

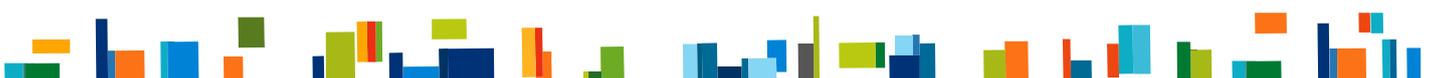
#	תנאי
1	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. הדירה בקומת הקרקע ובקומת המרתף מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 21, פתחיה מרגנשבורג 21א

6623/421	גוש/חלקה	25-1605	בקשה מספר
רביבים	שכונה	02/11/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	א0829-021	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרשון מירנה
משמר הירדן 33, תל אביב - יפו 6986517

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של מירנה" בקומת הקרקע בלבד בדירת מגורים אחת דו-מפלסית המערבית עבור 25 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לאחר שמיעת התנגדות מבעל זכות של הדירה הסמוכה באגף המזרחי, ולאחר בחינת שאר ההתנגדויות, הוחלט:

- לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין מפגע הרעש, ישנו תנאי בהיתר שמגביל את שעות פעילות הגן.
 - לדחות שאר התנגדויות שכן אין באישור הבקשה פגיעה מרחבית מהותית במתנגדים,
 - לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של מירנה" בקומת הקרקע בלבד בדירת מגורים דו-מפלסית המערבית עבור 25 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.
- תנאים למתן היתר

תנאי	#
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה	1
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	2

תנאים בהיתר

תנאי	#
בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.	1



הערות

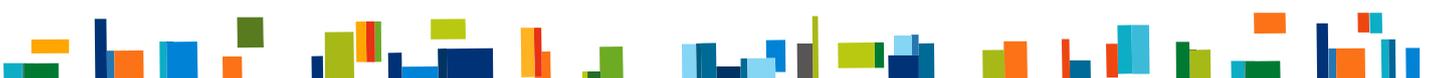
#	תנאי
1	הגן מבוקש בקומת קרקע, הקומה הראשונה משמשת למגורים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-25-0018 מתאריך 29/12/2025

אחרי ששמענו את הצדדים, אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות, אין בהם ממש, ולאשר את הבקשה לפי סעיף 151 ב' להפעלת מעון יום.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 24

7448/26	גוש/חלקה	24-1722	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0069-024	תיק בניין
280.00	שטח	24-01074	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ח. חאלד לבניה בע"מ
ת.ד. 767, אום אל-פחם 3001016

עורך הבקשה

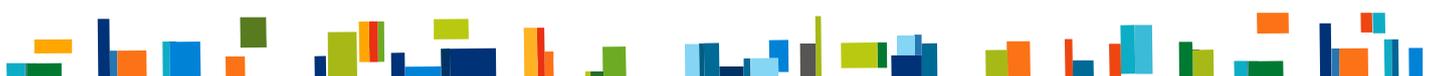
רועי פינקלמן
הכישור 1, תל אביב - יפו 6816711

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 בבניין מגורים בן 4 קומות ובו 8 יח"ד קיימות וכולל:
בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, הסדרת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות ופתיחת חלונות חדשים בחזיתות וסידור מחדש של גרעין המדרגות בקומת המרתף: הכשרת המקלט לדרישות פיקוד העורף העדכניות כמרחב מוגן מוסדי ותוספת חדר תקשורת וחשמל בחצי מפלס נמוך יותר.
בקומת הכניסה: מילוי חלק מרצועה מפולשת לטובת חדר שינה לדירה מזרחית, פירוק נישת גז .
בקומות א'-ג': פתיחת המרפסות הסגורות בחזית הקדמית
בקומה ד' החדשה: בניה בקונטור הקומות הקיימות בהן 2 דירות, תוספת ממ"ד לכל דירה בעורף, במישור המרפסות שתחתיו.
בקומת הגג (חדשה) החלקית : דירת גג עם מרפסות גג וחדר משופר מיגון .
בקומת הגג העליון : גג טכני פתוח. פירי שחרור עשן .
בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, הסדרת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
בחצר המשותפת : שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, הריסת גדרות ישנים החורגים מגבולות המגרש והקמת גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדר המזרחית, נישות לאצירת אשפה וגז בצמוד לגדר המערבית במתחם ייעודי. החצרות העורפיות מוצמדות לדירות.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 קיימות +3 חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0024 מתאריך 14/01/2026



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 בבנין מגורים בן 4 קומות ובו 8 יח"ד קיימות וכולל:
 בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, הסדרת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות ופתיחת חלונות חדשים בחזיתות וסידור מחדש של גרעין המדרגות בקומת המרתף: הכשרת המקלט לדרישות פיקוד העורף העדכניות כמרחב מוגן מוסדי ותוספת חדר תקשורת וחשמל בחצי מפלס נמוך יותר.
 בקומת הכניסה: מילוי חלק מרצועה מפולשת לטובת חדר שינה לדירה מזרחית, פירוק נישת גז.
 בקומות א'-ג': פתיחת המרפסות הסגורות בחזית הקדמית
 בקומה ד' החדשה: בנייה בקונטור הקומות הקיימות בהן 2 דירות, תוספת ממ"ד לכל דירה בעורף, במישור המרפסות שתחתיו.
 בקומת הגג (חדשה) החלקית: דירת גג עם מרפסות גג וחדר משופר מיגון .
 בקומת הגג העליון: גג טכני פתוח. פירי שחרור עשן.
 בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, הסדרת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 בחצר המשותפת: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, הריסת גדרות ישנים החורגים מגבולות המגרש והקמת גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדר המזרחית.
 בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה וגז בצמוד לגדר המערבית במתחם ייעודי. החצרות העורפיות מוצמדות לדירות .
 סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 קיימות +3 חדשות)

2. לדחות את ההתנגדויות שכן התוספת המבוקשת אינה מעבה את הבנייה הקיימת באגפים חדשים, אלא בחיזוקי בנייה בלבד ואלה חיוניים כקירות הקשחה נדרשים מכח תמ"א 38.

3. לקבל זכויות מכוח תמ"א 38 :
 א) תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית
 ב) הקטנת קווי בניין עבור מרכיבי החיזוק
 ג) סגירת בניה בשליש מהרצועה המפולשת.

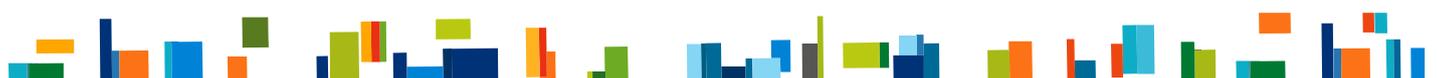
4. להמליץ לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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	נדרש לתקן גדר צדדית מ1.50 ל1.80מ' שכן אין הצדקה תכנונית ואינו תואם הוראות התכנית והנחיות מרחביות .

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 593.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

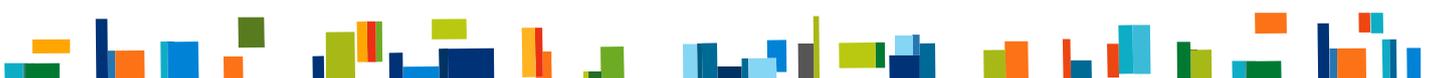
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות הציונות 3

6213/928	גוש/חלקה	23-1638	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	20/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0523-003	תיק בניין
699.00	שטח	22-02950	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צבי קליסקי

שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 רזזה שרייבר
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 ענת קליסקי
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 שאגי בקשי
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 קרן יניב
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 חוליו לונשטיין
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 שלי גולן קפיטלניק שלומית
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 תהילה בנעט
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 מזל אלדג'ים
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703 ויויאן שינדלר
שדרות הציונות 3, תל אביב - יפו 6215703

עורך הבקשה

יעל אפומנדו

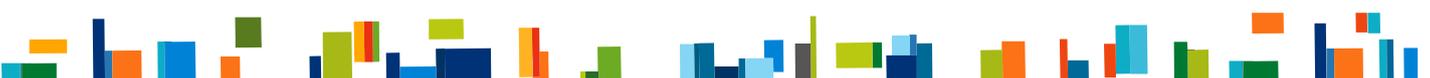
הפלוגות 4, חיפה 2625204

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבנייה בבניין קיים למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף, עבור 7 יחידות דיור סה"כ, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינוי כלפי היתר ממקלט לחדר עגלות;
 - בכל הקומות: הקמת מגדל ממד"ים לכל גובה הבניין עבור כל יחידות הדיור במרווח צידי צפוני;
 - **בקומה 6: איחוד 2 יח"ד קיימות בהיתר ליח"ד 1 שינויים פנימיים (אישור בדיעבד) ;**
 - **בקומת גג חלקית (קומה 7): איחוד 2 חדרי יציאה לגג לחדר יציאה אחד ושינויים פנימיים (אישור בדיעבד) ;**
 - בקומות 1-5: הקמת מרפסות בולטות עבור 5 יחידות דיור בקומות 1-5 לכיוון חזית קדמית מזרחית לשדרות הציונות;
- על המגרש: עקירת 2 עצים;

לאחר איחוד הדירות מדובר בבניין בן 7.65 קומות מעל מרתף עבור 6 יח"ד וחדר יציאה בגג ו 9 מקומות חניה.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לאשר שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף, עבור 7 יחדות דיור סה"כ, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינוי כלפי היתר ממקלט לחדר עגלות;
 - בכל הקומות: הקמת מגדל ממד"ים לכל גובה הבניין עבור כל יחידות הדיור במרווח צידי צפוני;
 - בקומה 6: איחוד 2 יח"ד קיימות בהיתר ליח"ד 1 שינויים פנימיים (אישור בדיעבד) ;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): איחוד 2 חדרי יציאה לגג לחדר יציאה אחד ושינויים פנימיים (אישור בדיעבד) ;
 - בקומות 1-5: הקמת מרפסות בולטות עבור 5 יחדות דיור בקומות 1-5 לכיוון חזית קדמית מזרחית לשדרות הציונות;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,821.00 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

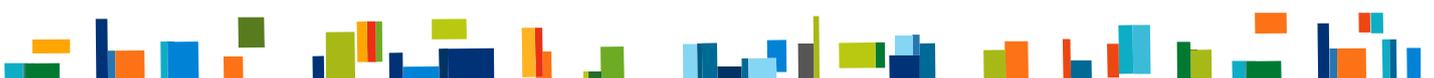
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא ניתן לאשר מיקום ממ"ד מעבר לקווי הבניין, שכן ניתן לתכנן במסגרת קווי הבניין המותרים.
 2. קיימת יח"ד שלא מקבלת ממ"ד ולא נמצא מקלט או פתרון תכנוני אחר למיגון הדירה, שכן בניגוד למותר.
 3. קיימת חריגה של 12.18 מ"ר שטח עיקרי, הנ"ל חושב לא נכון כתוצאה מחישוב ממ"ד בגודל מעבר למותר ולא חושב השטח בקומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית החלה ולתקנות החוק.
 4. מבוקשים שינויים בקומת הקרקע לרבות חניות בהסדר, ללא התייחסות לכך.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן החכם 16

7078/79	גוש/חלקה	24-0215	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0297-016	תיק בניין
500.00	שטח	22-02142	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתן החכם תמ"א 38 בע"מ
יפו 216, ירושלים 9438307

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

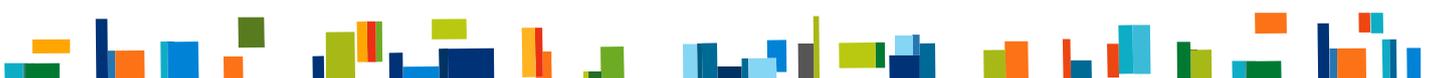
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה בגג, מעל קומת עמודים חלקית, עבור 12 יחידות דיור קיימות סך הכל הכוללים:
בקומות קיימות:

- לגובה כל הקומות הקיימות: שינויים בחזית והוספת קירות מעטפת לחיזוק הבניין, שינויים בחדר מדרגות כללי והוספת מעלית עבור 2 נוסעים;
- בקומת הקרקע: עיבוי עמודים קיימים בקומה מפולשת, הרחבת לובי כניסה, הוספת מעלית עבור 2 נוסעים וארונות משותפים למערכות והרחבת 3 יחידות דיור קיימות;
- בקומות קיימות 1-3: הרחבת 3 יחידות דיור בקומה (סך 9 יח"ד קיימות) והוספת מסתור כביסה לכל יח"ד;

הקמת קומות חדשות:

- הקמת קומת מרתף חלקית חדשה עבור חדר טראפ, מקלט משותף עבור כל יחידות הדיור הקיימות בבניין עם גישה מחדר מדרגות כלל, מאגר מים וחדר משאבות;
 - בקומה חדשה 4: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה עבור 3 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסות בולטות;
 - בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5): הקמת 2 יח"ד כל יחידה מכילה ממ"ד ומרפסת גג צמודה המקורה בחלקה ע"י פרגולה;
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו.
- על המגרש: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון עקירות ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש נישה לגז ופילר חשמל וגמל מים בצמוד לגדר צדדית מערבית, נישה לאשפה ופילר חשמל במרווח הצד מזרחי בניצב לרחוב נתן החכם.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5.65 קומות עבור 17 יחידות דיור מתוכם 12 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות.



החלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן מבוקשת הריסה של דירת גג קיימת בהיתר ללא הסכמת הבעלים אשר הגישה התנגדות ולא ניתן לאשר הריסה של דירה בבניין קיים ללא הסכמת הבעלים.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 240

6956/95	גוש/חלקה	25-1511	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	15/10/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0187-240	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

לטם גל
ענבל 33, גבעת יערים 6350706

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות, "גן לטם", בקומת קרקע דירה 1, עבור 27 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדות, לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גן לטם", בקומת קרקע דירה 1 עבור 27 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 30-25-0018 מתאריך 29/12/2025

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המתנגדת ובתה, לא מצאנו כי ההתנגדויות יש בהן ממש אלא טענות "לא בחצר האחורית", ולכן ממליצים לאשר את ההיתר לשימוש חורג.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 9, נס ציונה 15

6909/73	גוש/חלקה	24-1590	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-009	תיק בניין
440.00	שטח	22-02138	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ד. דנדי השקעות בע"מ
שדרות בן ציון 31, תל אביב - יפו 06428615. ד. בן יהודה 9 בע"מ
שדרות בן ציון 31, תל אביב - יפו 6428615

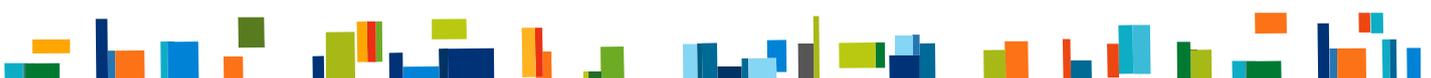
עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עבור 4 יח"ד ו-4 חנויות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:
לכל גובה הבניין: חיזוק מעטפת הבניין, הרחבת שטח גרעין המדרגות הקיים עבור תוספת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות ופירי תשתיות.
חפירת קומת מרתף עבור 2 שטחים נלווים (אחסנה) המוצמדים למסחר שבקומת הקרקע עם גישה במדרגות משטח יחידות המסחר, מאגרי מים וחדר משאבות, הטמנת 2 חניות קיימות במרווח הצד הצפוני.
קומת קרקע: שינויים פנימיים כולל תוספת שטח להסדרת 2 יחידות מסחר וחדר אשפה, הסדרת גמל מים ופילר לחשמל בשטח המבואה הקומתית.
בקומות 1,2 הקיימות: שינויים פנימיים כולל תוספת שטח להסדרת 4 יחידות דיור בקומה (תוספת 2 יח"ד ל-2 קיימות בקומה בהיתר). 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם ממ"ר ומרפסת גזוזטרה ו-2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
תוספת קומות 3, 4 חדשות: בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 4 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם ממ"ר ומרפסת גזוזטרה ו-2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
תוספת קומה 5, חדשה: בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ו-2 מסורי כביסה. ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה.
על הגג העליון: 14 פאנלים סולאריים ו-7 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור הדרומית בקומה 5 עם גישה בגרעין מדרגות פרטי משטח הדירה ושטח גג פרטי ליחידת הדיור בקומה 6 עם גישה בגרעין מדרגות פרטי משטח הדירה.
במצב: נישא לבלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית), עבור 18 יח"ד (4 קיימות + 14 חדשות) ו-2 יחידות סחר.



החלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עבור 4 יח"ד ו-4 חנויות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית), עבור 18 יח"ד (4 קיימות + 14 חדשות) ו-2 יחידות סחר.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
 - בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'
 - ניווד שטחים מקומות קיימות בהן נוספו ממ"דים לקומת הגג מאחר ותוספת הממ"דים בקומות הקיימות ברובה על חשבון שטחים קיימים בהיתר ולכן ניתן לניידם.
 - בניית בריכת שחייה על גג עליון.
- כולל תמריצי תמ"א 28:**
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 18 יח"ד, בנוסף לצפיפות בקומות התוספת מבוקש גם תוספת צפיפות בקומות הקיימות, ניתן לאשר גם מכח תמ"א 38.
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 15 מ"ר בכל הקומות. בפועל מבוקש 42 מ"ר תוספת.
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון מערב
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון רחוב נס ציונה ובכיוון מערב וצפון
2. אישור פתרון חלופי להסדר 14 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח'.

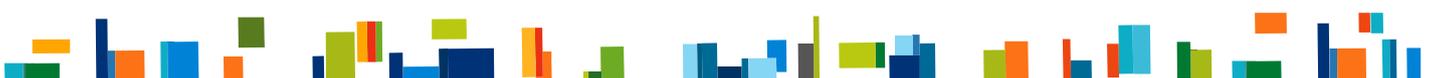
3. דחיית ההתנגדות שהוגשה שכן הקלות 7 ו-8 המבוקשות הינן עבור תוספת מרחבים מוגנים בהתאם להוראות החלות ותקנות החוק. המרווח בין הבניינים נותר רחב מ-3מ' והבניין נדרש לעמוד בתקני הנגישות החלים.

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

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 "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.
3	תיאום מול נת"ע בהתאם לדרישותיהם

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
9	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלשטם עמנואל ד"ר 4

6956/24	גוש/חלקה	24-0931	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0237-004	תיק בניין
610.00	שטח	23-01143	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ג.ו.מנדלשטם בע"מ
רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294

עורך הבקשה

אבירם רוזנברג
שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

מהות הבקשה

1. איחוד חלקות משנה 6956/24, 6956/25,

2. הריסת 2 בנייני מגורים הקיימים בפירת רחוב מנדלשטם - בניין בן 3 קומות (כולל עמודים חלקית) וקומת גג חלקית, מעל משרד בקומת המרתף, עבור 6 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת מנדלשטם 6 - בן 2 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד מעל מקלט וחדר הסקה בקומת המרתף, סה"כ נהרסות 11 יחידות דיור ו-2 משרדים, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד הכוללים:

- **בקומות המרתף:** 23 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים, במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי הכולל פלטת סיבוב מכוניות במפלס 3-. ובנוסף: בקומת מרתף 2-: מאגרי מים וחדר משאבות, 23 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1-: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ומשרד בכל אחד מ-2 שטחים נלווים ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע. אוורור באמצעות חצרות אנגליות במרווח הצד הצפוני והמזרחי עם גישה במדרגות פנימיות משטחי הדירות.
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, מעלית רכב לירידה למתקן החנייה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה וחדר צמודה במרווח הצד המזרחי ו-1 יח"ד עם חצר צמודה במרווח הצד המזרחי ומרפסת בחזית הקדמית הדרומית למנדלשטם.
- **בקומות הטיפוסיות (א'-ד):** 4 יח"ד בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות.
- **בקומה העליונה (קומה ה):** 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בגגון מלא, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-3 מרפסות פתוחות ומקורות בגגון מלא.
- **בקומת הגג החלקית (קומה ו):** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, חדר שירות ומרפסת גג מקורה חלקי בפרגולה בבנייה קלה בחזית הצד המזרחית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, חדר שירות, מרפסת גג בחזית הצד המזרחית ו-מרפסת גג בחזיתות הקדמיות מקורה חלקית בפרגולה בבנייה קלה.
- **על הגג העליון:** בריכה בתחום גג פרטי, 23 מעבי מזגנים, 23 מערכות סולאריות וגנרטור בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.



- **בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.**
- **בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, גמל מים מצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני, הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לשטחי ציבור.**

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

תיקון החלטת הוועדה מיום 17/9/2025 על ידי מחיקת הערה שנרשמה בתנאי ההיתר "קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים".
תנאים למתן היתר

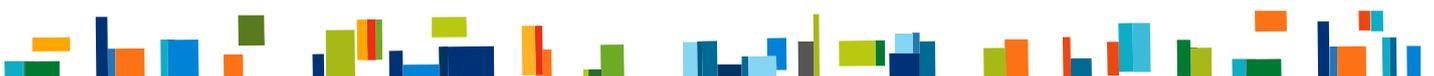
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,458.00 ₪.

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. ?
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	1? להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. איחוד חלקות משנה 6956/24, 6956/25.

2. הריסת 2 בנייני מגורים הקיימים בפינת רחוב מנדלשטם - בניין בן 3 קומות (כולל עמודים חלקית) וקומת גג חלקית, מעל משרד בקומתה מרתף, עבור 6 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת מנדלשטם 6 - בן בן 2 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד מעל מקלט וחדר הספקה בקומת המרתף, סה"כ נהרסות 11 יחידות דיור ו-2 משרדים, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.



3. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38

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 מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

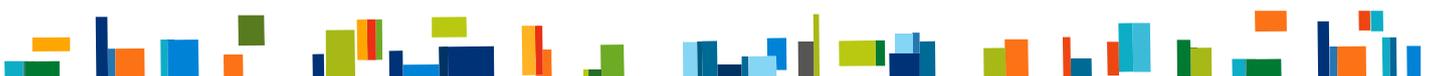
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,458.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. ?
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



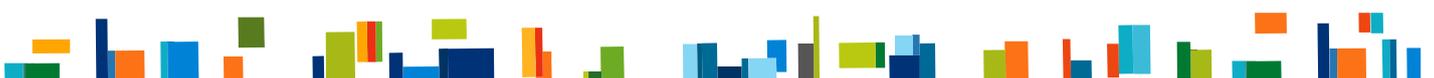
#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים 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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	1? להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות עמנואל הרומי 26

6214/525	גוש/חלקה	24-1524	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0266-026	תיק בניין
525.00	שטח	21-02750	בקשת מידע

מבקש הבקשה

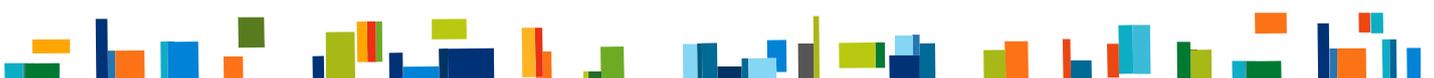
משה תמם יזמות ובניה בע"מ
קציר 11, רמת גן 5265611

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 28 (בקשת רישוי מס' 24-1523-24 הנבדקת במקביל), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן מכיוון שדרות עמנואל הרומי
1. ב-2 קומות המרתף: 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים, מתוך 37 מקומות חנייה ל-2 מגרשים הסמוכים בכתובת שדרות עמנואל הרומי 26 ו-28, ובנוסף: בקומת מרתף 2: מחסן תחזוקה, חדר אופניים. בקומת מרתף 1: חדר מונים, חדר שנאים.
 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 ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר פרטית צמודה בעורף ובצד המגרש הדרומי.
 3. בקומות 1-3 (בכל קומה): 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית קדמית ועורפית.
 4. בקומה 4: 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית עורפית. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית.
 5. בקומה 5: 4 יח"ד בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית קדמית ועורפית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה בחלקה לחלוטי ובחלקה מקורה בפרגולה.
 6. בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
 7. 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, 22 מעבי מזגנים וגנרטור, בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 8. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.



9. **בחצר:** פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות ושטח גיבון משותף, חניות לאופניים במרווח הצד הדרומי, פירי שחרור עשן חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, פיר שחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת 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 28 (בקשת רישוי מס' 24-1523 אשר אושרה בועדה), עם כניסה משותפת וגמל מים משותף לשני המגרשים המוצעת במגרש השכן מכיוון שדרות עמנואל הרומי.

כולל ההקלות הבאות:

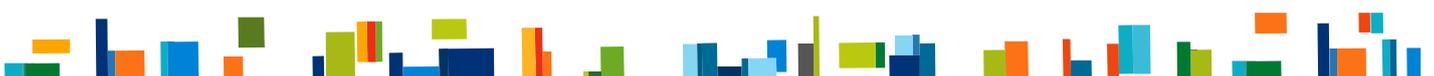
- הקמת גמל מים משותף לשני מגרשים עמנואל הרומי 26+ עמנואל הרומי 28 (במקום שני גמלים נפרדים) בגבול המגרש הצפוני של עמנואל הרומי 28
- 2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן:
 - הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוחם של 12 מ-15 חלקות משנה. חלקת משנה מס' 15 אכן אינה חתומה על הבקשה אך הבקשה הוגשה בייפוי כח מספק.
 - הבקשה הינה להריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, אין המחלוקת המשפטית נודעת לבקשה זו.
 - הבחירה ביזם לטיפול בבקשה הינה שלב מוקדם יותר להגשת בקשת רישוי. מאחר וקיימת הסכמת מירב בעלי הזכויות לטיפול יזם זה הטענה אינה עניינית.
 - הטיפול כעת הינו במבוקש בלבד. לכל הפרעה אחרת ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
- 3. אישור פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

ככפוף 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת עמנואל הרומי 28.

תנאים בהיתר

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



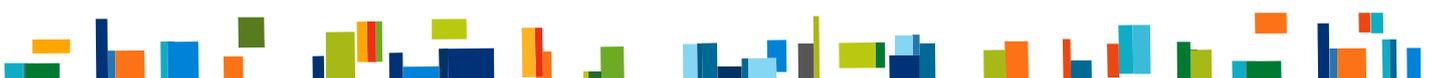
#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה 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 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	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').
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.



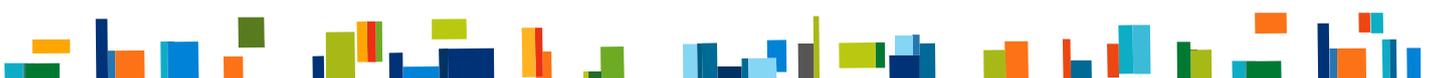
#	תנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שדרות עמנואל הרומי 28 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 שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	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
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.

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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 9

6213/417	גוש/חלקה	23-0824	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	05/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0578-009	תיק בניין
533.00	שטח	21-02271	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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 חלקית) מעל מרתף עבור 12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 418 מצפון שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 11, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים.

1. בקומות המרתף המשותפות סה"כ: 21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לנכה) מתוך 42 מקומות חניה, מתוכם 16 מקומות ע"י מכפילי חניה, חניות אופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית.
2. בקומת הקרקע: מבואת כניסה. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת לכל דירה.
3. בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל אחת.
4. בקומה 5: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה והחלק התחתון ליחידת דופלקס עם גזזטרה פתוחה ומקורה. מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית מקורות בפרגולה בנויה.
5. בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס הכולל ממ"ד, מסתור כביסה מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית.
6. בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
7. קומת גג 8: חדר כושר פרטי לדירה בקומה 7 בריכה במרפסת גג פתוחה עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, שטח גג טכני משותף עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.



9. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה ועליה למרתף המשותף במרווח הצד הדרומי, גמל מים בגבול המגרש הצדדי הדרומי, וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז במרווח הקדמי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מרתף עבור 12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 418 מצפון שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 11, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדות מאחר והתוכנית תוקנה עוד טרם הדין הקודם ברשות רישוי ועררי המתנגדים בדבר אי התאמה לתוכנית נדחו.

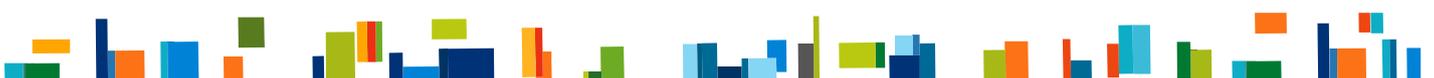
#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 ט"מ.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.



#	תנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	נדרש איורור מפולש או מאולץ- התווסף תנאי.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

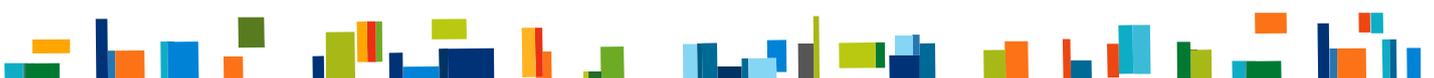
הערות

#	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: 3
רשות רישוי מספר 03/11/2025 מתאריך 1-25-0188



לבטל את רשות הרישוי מספר 6-24-0080 מתאריך 06.01.2025 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת

תנאים בהיתר

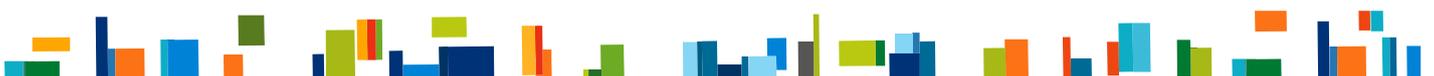
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 מ ² .
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
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



#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	נדרש איורור מפולש או מאולץ- התווסף תנאי.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0080 מתאריך 06/01/2025
--

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מרתף עבור
12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 418 מצפון שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6
קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין
בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 11, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים עם
כניסה ראשית אחת משותפת.

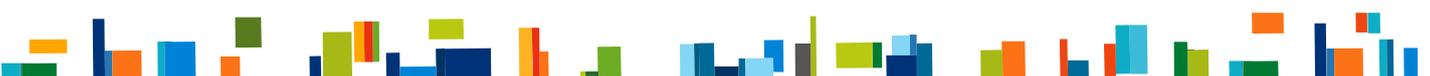
2. לקבל את ההתנגדות חלקית לטענת תכנון לזכי משותף לבניינים ללא פרסם הקלה. עורך הבקשה קיבל
ארכה לתיקון והפרדת מבואת הכניסה המשותפת לבניינים. הבדיקה הנוכחית מתייחסת לתכנית מתאריך
01/12/2024. הנושא תוקן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת

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



#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 מ.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

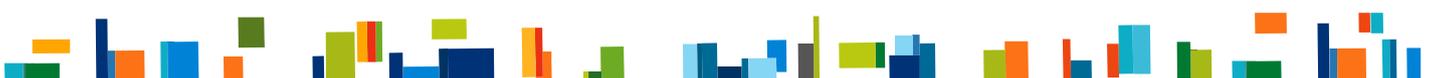
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	נדרש איורור מפולש או מאולץ- התווסף תנאי.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

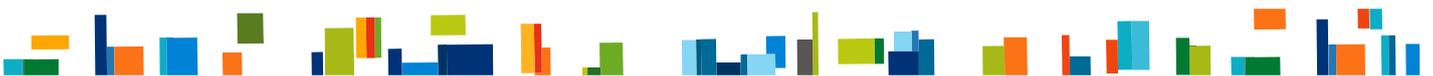
#	תנאי
---	------





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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 11

6213/418	גוש/חלקה	23-0756	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0578-011	תיק בניין
533.00	שטח	21-02269	בקשת מידע

מבקש הבקשה

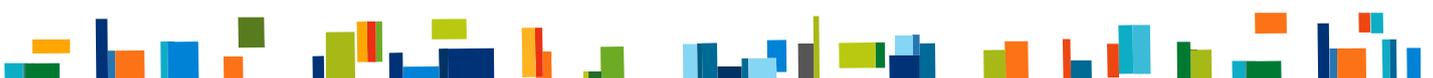
יגאל אלמי ושות' בע"מ
שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מרתף עבור 12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 417 מדרום שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 9, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים.
- בקומות המרתף המשותפות סה"כ: 21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לנכה) מתוך 42 מקומות חניה, מתוכם 16 מקומות ע"י מכפילי חניה, חניות אופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ומעלית.
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, 2 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת לכל דירה.
 - בקומות 1-4: 4 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל אחת.
 - בקומה 5: 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה והחלק התחתון ליחידת דופלקס עם גזוזטרה פתוחה ומקורה. מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות בפרגולה בנויה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס הכולל ממ"ד, מסתור כביסה מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - קומת גג 8: חדר כושר פרטי לדירה בקומה 7 בריכה במרפסת גג פתוחה עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, שטח גג טכני משותף עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.



9. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה ועליה למרתף המשותף במרווח הצד הדרומי במגרש הצמוד בקיר משותף חלקה 417, צובר גז במרווח הקדמי, גמל מים בגבול המגרש הצדדי הצפוני וגדרות בגבולות המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מרתף עבור 12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 417 מדרום שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 9, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את ההתנגדות מאחר והתוכנית תוקנה עוד טרם הדיון הקודם ברשות רישוי ועררי המתנגדים בדבר אי התאמה לתוכנית נדחו.

תנאים למתן היתר

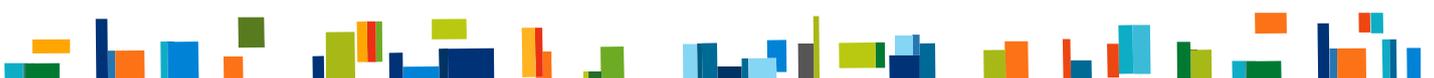
#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

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	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 מ ² .
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי



#	תנאי
	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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	נדרש איוורור תקני לחדר האשפה וצינורות הגנה במרחק 20 ס"מ מהקיר.

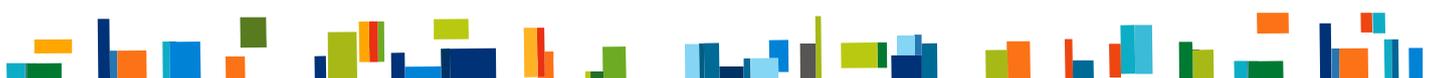
הערות

#	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.

<p>ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 03/11/2025 מתאריך 1-25-0188</p>
--



לבטל את רשות הרישוי מספר 6-24-0080 מתאריך 06.01.2025 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 ט.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	נדרש איוורור תקני לחדר האשפה וצינורות הגנה במרחק 20 ס"מ מהקיר.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0080 מתאריך 06/01/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מרתף עבור 12 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם חלקה 417 מזרם שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 23 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 9, הוגשה בקשה במקביל). קומות המרתף משותפות לשני הבניינים.

2. לקבל את ההתנגדות חלקית לטענת תכנון לובי משותף לבניינים ללא פרסם הקלה. עורך הבקשה קיבל ארכה לתיקון והפרדת מבואת הכניסה המשותפת לבניינים. הבדיקה הנוכחית מתייחסת לתכנית מתאריך 01/12/2024. הנושא תוקן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.



תנאים בהיתר

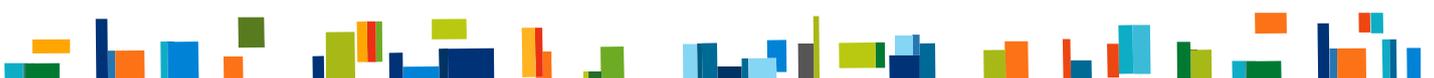
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70074 מ ² .
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 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.



#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	נדרש איורור תקני לחדר האשפה וצינורות הגנה במרחק 20 ס"מ מהקיר.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הא באייר 45

6213/209	גוש/חלקה	25-0484	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	03/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0567-045	תיק בניין
28,322.00	שטח	24-00914	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דני גולדשמיט נחלת אחים ע"י
ת.ד. 11108, תל אביב - יפו 6158301

עורך הבקשה

רחל פללר
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 1393-24, מתאריך 08.07.2025, הכוללים:
- בקומת המרתף (3-):

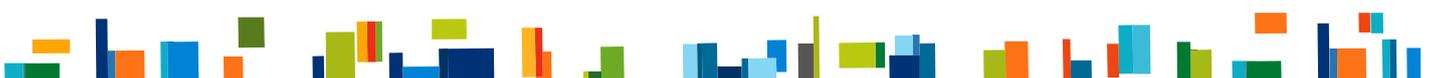
במגדל A: שינויים בחלוקת השטחים ביטול חדרים טכניים לטובת, הוספת 36 מחסנים דירתיים,
ו- 2 מחסן כללי, מסביב לגרעין המדרגות, שינויים פנימיים בחדרי אחזקה באזור מגדל A.
במגדל C: שינויים בחלוקת השטחים ביטול חדרים טכניים לטובת הוספת 51 מחסנים דירתיים ו- 8 מחסנים
כלליים, מסביב לגרעין המדרגות
במגדל B: ביטול מחסן דירתי 1 ובמקומו תכנון מחסן כללי 1.

- בקומת מרתף (2-):

במגדל A: ביטול מחסן דירתי 1 והוספת 3 מחסנים כלליים.
במגדל B: שינויים בסידור הפנימי; שינויים בממ"מ, ביטול מחסן 1 ועדכון תכנון מסדרון מעבר לממ"מ. שינויים
בחלוקת השטחים לרבות: שינויים פנימיים באולם רב תכליתי, ושינויים במלתחות ובחדרי שירותים. שינויים
במתחם הבריכה; שינויים בסדור הפנימי של המתחם ובחללים הציבוריים.
במגדל C: השלמת מעקה בנוי קיים מסביב הרמפה לסגירת קיר עד לתקרה.
ביטול מחסן דירתי 1 והוספת מחסן כללי 1 במקומו.

- בקומת מרתף (1-):

במגדל A: הוספת שער סגירה סביב לשער כניסה לחניון.
ביטול 8 מחסנים דירתיים והוספת 5 מחסנים כלליים.
במגדל B: הוספת מחסן דירתי 1.
במגדל C: ביטול 3 מחסנים דירתיים, והוספת מחסן כללי 1.



ללא שינוי במס' מקומות החניה.
**סה"כ הוספת 73 מחסנים דירתיים כאשר קיימים ו- 362 מחסנים דירתיים סה"כ 435 מחסנים דירתיים
 כמספר יחידות הדיור לאחר איחוד 18 דירות.**

החלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1393-24, מתאריך 08.07.2025, הכוללים:
 - בקומת המרתך (3-):

במגדל A: שינויים בחלוקת השטחים ביטול חדרים טכניים לטובת, הוספת 36 מחסנים דירתיים,
 ו- 2 מחסן כללי, מסביב לגרעין המדרגות, שינויים פנימיים בחדרי אחזקה באזור מגדל A.
 במגדל C: שינויים בחלוקת השטחים ביטול חדרים טכניים לטובת הוספת 51 מחסנים דירתיים ו- 8 מחסנים
 כלליים, מסביב לגרעין המדרגות
 במגדל B: ביטול מחסן דירתי 1 ובמקומו תכנון מחסן כללי 1.

- בקומת מרתף (2-):

במגדל A: ביטול מחסן דירתי 1 והוספת 3 מחסנים כלליים.
 במגדל B: שינויים בסידור הפנימי; שינויים בממ"מ, ביטול מחסן 1 ועדכון תכנון מסדרון מעבר לממ"מ.
 שינויים בחלוקת השטחים לרבות: שינויים פנימיים באולם רב תכליתי, ושינויים במלתחות ובחדרי שירותים.
 שינויים במתחם הבריכה; שינויים בסדור הפנימי של המתחם ובחללים הציבוריים.
 במגדל C: השלמת מעקה בנוי קיים מסביב הרמפה לסגירת קיר עד לתקרה.
 ביטול מחסן דירתי 1 והוספת מחסן כללי 1 במקומו.

- בקומת מרתף (1-):

במגדל A: הוספת שער סגירה סביב לשער כניסה לחניון.
 ביטול 8 מחסנים דירתיים והוספת 5 מחסנים כלליים.
 במגדל B: הוספת מחסן דירתי 1.
 במגדל C: ביטול 3 מחסנים דירתיים, והוספת מחסן כללי 1.

ללא שינוי במס' מקומות החניה.

**סה"כ הוספת 73 מחסנים דירתיים כאשר קיימים ו- 362 מחסנים דירתיים סה"כ 435 מחסנים דירתיים
 כמספר יחידות הדיור לאחר איחוד 18 דירות.**

כולל ההקלות הבאות:

1. תכנון מחסנים במרתף מפלס 3- מעל 5%. (כ-8%)

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 בנושאים: כיבוי אש, איכות סביבה, מיי אביבים, ואישור הג"א בנושא מרחבים מוגנים.





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

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 87, מוסנזון בן-ציון דר' 2

6213/1185	גוש/חלקה	25-0924	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-087	תיק בניין
561.00	שטח	24-01433	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ
יקום 1, יקום 6097200

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 33 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים) וחללים טכניים עם החלקה הגובלת מצפון בכתובת: מוסנזון בן ציון דר' 4 (להלן חלקה מס' 93) אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 25-0757). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה מרחוב מוסנזון בן ציון דר' 4 הממוקמת במרווח צדדי צפוני של החלקה הגובלת מצפון. בקומת מרתף (1-): חדר אופניים ובמרתף (2-): 7 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים עם מרחב מוגן לכל משרד וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד.
- בקומות 1-7 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות. (בקומה: 7 פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית).
- בקומה 8 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מאלומיניום).
- בקומה 9 (קומת גג חלקית עליונה): מפלס עליון של דירת גג (מס' 16) בקומה שמתחת עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים, מרפסות גג צמודות בחזיתות צד.
- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חנייה עבור אופניים בתחום רצועה מפולשת, חצרות משותפות ופרטיות, נישא לתשתיות מים בצמוד לגבול צדדי מערבי.



החלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם 2 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, המכיל 16 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 חלקות, עבור חניה ומערכות טכניות בתת הקרקע.

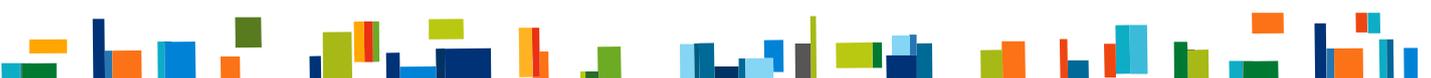
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.42 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 20/08/2024 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת מוסנזון בן ציון דר' 4.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,632.10 ₪.
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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לכנים) ויהיו מסומנים או משולטים.
10	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.

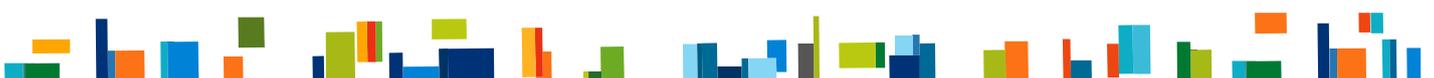


תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לגמר: הריסה בפועל של כל החורג.
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת מוסנזון בן ציון דר' 4.
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת גג חלקית (דירה מס' 16) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011





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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יהודית 9

7109/59	גוש/חלקה	24-1488	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	14/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0513-009	תיק בניין
319.00	שטח	23-01583	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בנימין פיטוסי
עגנון 29א, רעננה 4338029

עורך הבקשה

חגי הופלר
שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות סה"כ עם חדרים טכניים בתת הקרקע, עבור סה"כ 5 יח"ד, הכוללים:

- קומת מרתף: מעטפת חיזוק ובסיס קירות יורדים לממ"ד.
- בקומת הקרקע: הוספת קירות חיזוק חיצוניים (מעטפת חיזוק), מבואת כניסה, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים במסחר הקיים, הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירה הקיימת ע"י תוספת ממ"ד.
- בקומות 1-2: הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירות הקיימות ע"י תוספת ממ"ד והרחבה לדירה הדרומית ופתיחת מרפסות לכל הדירות הקיימות בחזית הקדמית, לרבות מסתורי כביסה עורפיים.
- קומות 3-4 (חדשות): 2 יח"ד בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד לרבות מסתורי כביסה עורפיים.
- בקומת הגג החלקית: יח"ד 1 הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.
- על הגג העליון: מערכות טכניות ומתקנים סולאריים.
- בחצר: גיבון ושטחים מרוצפים נטיעות עצים, גדרות בגבול המגרש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (5 קיימות + 5 חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026



א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות סה"כ עם חדרים טכניים בתת הקרקע, עבור סה"כ 5 יח"ד, הכוללים:

1. קומת מרתף: מעטפת חיזוק ובסיס קירות יורדים לממ"ד.
2. בקומת הקרקע: הוספת קירות חיזוק חיצוניים (מעטפת חיזוק), מבואת כניסה, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים במסחר הקיים, הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירה הקיימת ע"י תוספת ממ"ד.
3. בקומות 1-2: הוספת קירות חיזוק ופיר למעלית פנימית בחדר המדרגות הכללי ושינויים בדירות הקיימות ע"י תוספת ממ"ד והרחבה לדירה הדרומית ופתיחת מרפסות לכל הדירות הקיימות בחזית הקדמית, לרבות מסתורי כביסה עורפיים.
4. קומות 3-4 (חדשות): 2 יח"ד בקונטור הקומה הטיפוסית הקיימת עם ממ"ד לרבות מסתורי כביסה עורפיים.
5. בקומת הגג החלקית: יח"ד 1 הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.
6. על הגג העליון: מערכות טכניות ומתקנים סולאריים.
7. בחצר: גיבון ושטחים מרוצפים נטיעות עצים, גדרות בגבול המגרש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (5 קיימות + 5 חדשות).

ב. לדחות את טענות המתנגדים שכן התכנית המבוקשת תואמת את התכניות החלות במקום, המרקם הסביבתי, ודרישות הצוות המקצועי, כמו כן הועדה המקומית אינה דנה בנושאים קנייניים.

ג. לאשר הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

ד. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

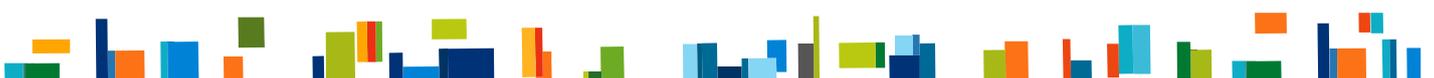
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,



#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

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

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

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

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

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



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

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

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

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

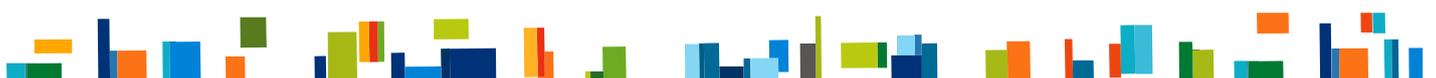
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים לתעודת גמר ולקבוע כי הוצאת ההיתר תהא בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה 871 (הגבור האלמוני 36). בנוסף, תנאי לקבלת היתר יהיה סימון קיר מפריד בין המרתפים בין חלקות 870 ו- 871 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	תנאי לקבלת היתר יהיה סימון קיר מפריד בין המרתפים בין חלקות 870 ו- 871
6	אישור המשרד להגנת הסביבה
7	אישור משרד הבריאות
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.



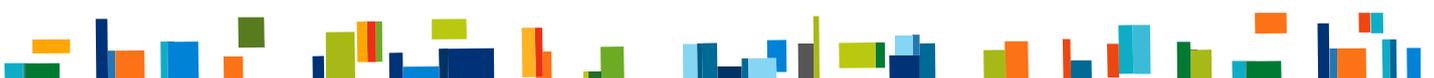
#	תנאי
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.



#	תנאי
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	תעודת גמר ואכלוס לבניין הנדון יבוצעו וייתנו רק לאחר קבלת תעודת גמר לבניין בחלקה 871 להלן גבור אלמוני 36
5	תעודת גמר ואכלוס לבניין הנדון יבוצעו וייתנו רק לאחר פירוק הקיר בתת הקרקע במרתף המפריד בין חלקה זו לחלקה 871 גבור אלמוני 36
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
10	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
11	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
12	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
13	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
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)



#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור משרד הבריאות
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
	והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

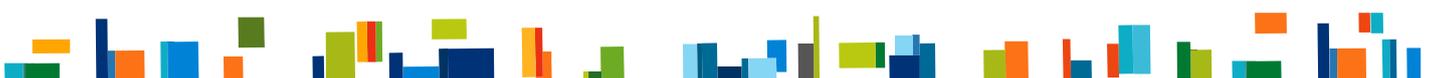
#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
9	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
12	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024



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

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג.1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוד זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

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



#	תנאי
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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



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

תנאים לאיכלוס

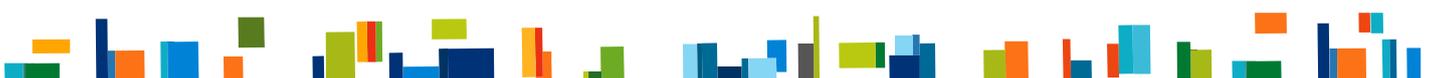
#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

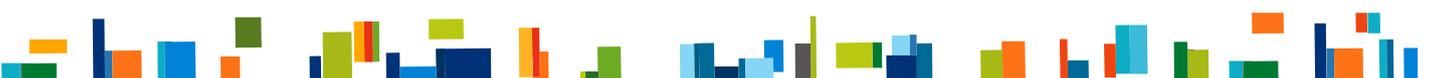
הריסה של מבנה השיכון והקמת שני בניינים בתחום המגרש הכוללים 6 קומות טיפוסיות על גבי קומת קרקע גבוהה וקומת גג חלקית, בסה"כ 8 קומות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

בהתאם לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים לתעודת גמר מן החלטה 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025 ולאשר את הבקשה בכפוף לכלל התנאים הבאים מטה.

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

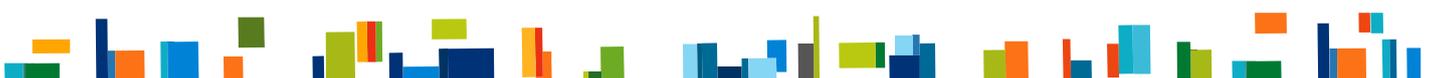
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	הקיר המפריד בתת הקרקע במרתפים בין חלקה זו (871) לחלקות 870 ו-872 מיועד לפירוק לאחר קבלת תעודת גמר למרתף לחלקות הללו ומגרש זה נותן הסכמתו לפירוק בעת הצורך.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

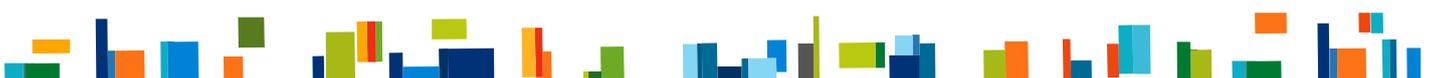
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
	הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם



#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מזוהר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

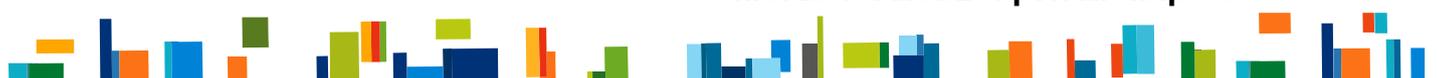
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג.



- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד



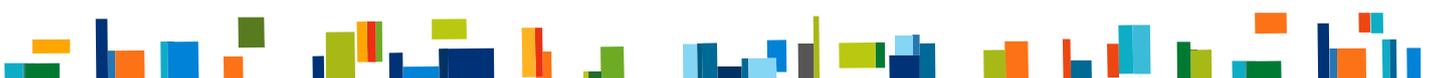
#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
 ג' שבט תשפ"ו

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

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אדר סקר
 הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

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

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

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

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

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



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

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

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

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

בהתאם לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים לתעודת גמר מן החלטה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025 ולקבוע כי הוצאת ההיתר תהא בכפוף לבניין נשוא הבקשה עם חלקה 871 (הגבור האלמוני 36)

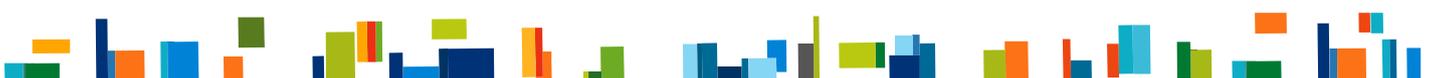
בנוסף, תנאי לקבלת היתר יהיה סימון קיר מפריד בין המרתפים בין חלקות 872 ו- 873 ו-871 ובכפוף לכלל התנאים מטה:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	תנאי לקבלת היתר יהיה סימון קיר מפריד בין המרתפים בין חלקות 872 ו- 873 ו-871
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.



#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	הוצאת ההיתר תהא בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקה 871 (הגבור האלמוני 36)
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין



#	תנאי
	בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור כלל העצים במגרש ובסביבתו בהתאם לנדרש.
6	תעודת גמר ואכלוס לבניין הנדון יבוצעו וייתנו רק לאחר פירוק הקיר בתת הקרקע במרתף המפריד בין חלקה זו לחלקה 871 גבור אלמוני 36
7	תעודת גמר ואכלוס לבניין הנדון יבוצעו וייתנו רק לאחר קבלת תעודת גמר לבניין בחלקה 871 להלן גבור אלמוני 36
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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

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.

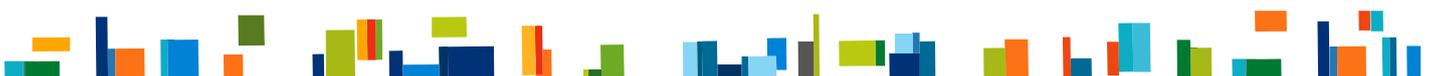
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות



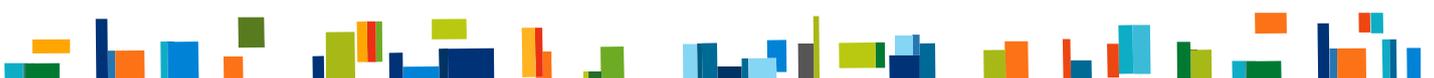
#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם



#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 874-870
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024

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



- o ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- o ניווד זכויות בין הקומות.

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

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

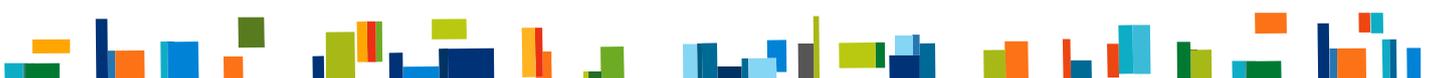
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלון יגאל 52, שער הגיא 3, פילץ אריה 1

7097/50	גוש/חלקה	24-0856	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	20/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0644-052	תיק בניין
190.00	שטח	23-01100	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק חדד
שער הגיא 3, תל אביב - יפו 6706933 יעל חדד
שער הגיא 3, תל אביב - יפו 6706933

עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה
ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים (קוטג') בקיר משותף צדדי עם המבנים ממזרח וממערב, בן קומה אחת וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת המכיל:

- בקומת מרתף: חדר משחקים, חדר כושר, חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור בין כל הקומות מעל וחסר מונמכת;
- בקומת קרקע: ממ"ד, סלון ומטבח בחלל פתוח, חדרי שירות וחדר שינה
- בקומת גג חלקית: 4 חדרים, חדרי שירות ומרפסות פתוחות ומקורות בחלקן בפרגולה מבטון;

על המגרש: הריסת כל הבניה הקיימת, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, נישת אשפה, נישת לבולני גז ושערי כניסה מרחוב חכם שמעון ומרחוב אריה פילץ;

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

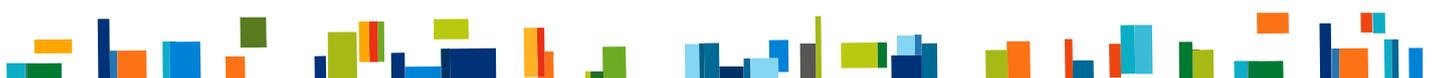
1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים (קוטג') בן קומה אחת וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת ;
 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חנייה חסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערה: נשלחה חו"ד למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

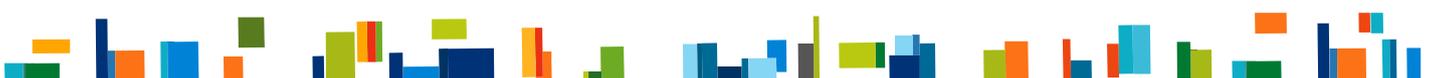
#	תנאי
1	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מצובה 4

6135/125	גוש/חלקה	24-0940	בקשה מספר
התקוה	שכונה	04/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1160-004	תיק בניין
705.00	שטח	22-03079	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אליהו תאסירי
שדה יצחק 16, קרית אונו 5529916

עורך הבקשה

מאיר שלסקי
חורגין 6, רמת גן 52356

מהות הבקשה

הקמת אגף מערבי חדש בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה עבור סה"כ 5 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם אגף מזרחי קיים בן 2 קומות.
כמפורט:

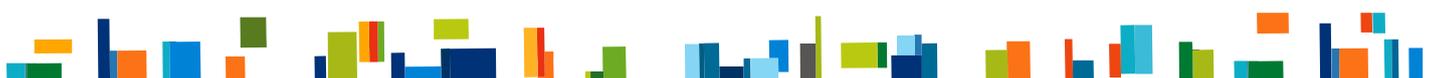
1. בקומת קרקע: 3 דירות דופלקס עם גרם פנימי למפלס עליון לרבות ממ"ד עבורן, בדירות 1,3 יציאה לחצר אחורית מוצמדת.
2. בקומה השנייה: מפלס העליון של דירות הדופלקס בקומת הקרקע.
3. בקומה השלישית: 2 יחידת דיור עם מדרגות פנימיות לחדרי יציאה לגג כ"א.
4. בקומת הגג החלקית: חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג ופרגולה לכיוון חזית מערבית.
5. על גג העליון: מתקנים טכניים עם גישה באמצעות סולם מחדר המדרגות הכללי.
6. בחצר: הכניסה לבניין ע"י שביל עם גישה מרחוב מצובה (בצמוד לאגף השכן), נטיעות עצים ומסתורים טכניים לאשפה בלוני גז וגמל מים. גדרות בניויות בגבולות המגרש ושטח מוצמד לדירות הקרקע במרווח האחורי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לפיכך ובהתאם לנאמר לעיל אנו דוחים את ההתנגדויות ומביאים את הבקשה לאישור מחדש עבור:

1. הקמת אגף מערבי חדש בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה עבור סה"כ 5 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם אגף מזרחי קיים בן 2 קומות.
2. לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי משטח הבעלות במגרש, תוספת שטח של 11 מ"ר לשיפור תכנון.



3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שניתנו.
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

תנאים לתעודת גמר

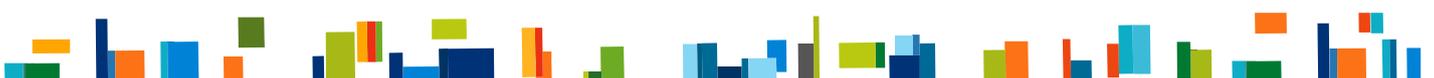
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
4	רישום סופי של התצ"R בטאבו
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0006 מתאריך 26/03/2025

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215 א'1 להקמת אגף מערבי חדש בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה עבור סה"כ 5 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם אגף מזרחי קיים בן 2 קומות.



2. לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% יחסי משטח הבעלות במגרש, תוספת שטח של 11 מ"ר לשיפור תכנון.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן,
 - א. הזכויות חושבו לאחר גריעת שטח ההפקעה עפ"י החלק היחסי של המבקש בהתאם לנסח טאבו וכמו כן חישוב ההקלה ואינם גורעים מזכויות יתר בעלי החלקה. ב.בוצע פרסום בעת הגשת הבקשה להיתר והתקבלו אישורי מסירה לבעלי הזכויות בחלקה כמו כן בפרסום צורף קישור לצפייה בתכנית המוצעת.
 - הכל 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

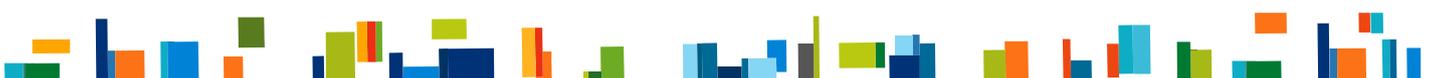
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
4	רישום סופי של התצ"R בטאבו
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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה איילת השחר 2, מירון 7

6977/68	גוש/חלקה	25-0119	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0387-002	תיק בניין
498.00	שטח	23-00576	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פי הנדסה במירון 7 שותפות מוגבלת
ת.ד. 122, גן הדרום 7925500

עורך הבקשה

גדעון רוזן
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יחידות דיור סך הכל, הנדרש לחיזוק מכוח תמ" 38;
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר אומנות מלאכה ו 2 קומות מרתף, עבור 19 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
 - בקומת מרתף (2-): חניה לכלי רכב רגיל, חניה אחת נגישה משותפת, מעלית רכב, מחסן דירתי אחד וגרעין המכיל מבואה מעלית אחת רגילה וחדר מדרגות;
 - בקומת המרתף (1-): חדר משאבות, מאגר מים, 14 מחסנים דירתיים, מעלית לרכב ושטחים נלווים עבור 4 יחידות מסחר ומלאכה בקומה מתוכן 2 יחידות מכילות ממ"מ בקומה זאת;
 - בקומת הקרקע (מסחר ומלאכה): לובי כניסה למגורים, ארון גז, חדר אשפה למגורים ומסחר, חדר עגלות וממ"מ המשרת 2 יחידות מתוך 4 יחידות נפרדות למסחר ומלאכה;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית, ארונות שירות למערכות משותפות, מעלית אחת וחדר מדרגות;
 - בקומה 4: 1 יחידות דיור, כל יחידה מכילה ממ"ד 3 יחידות מכילות מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 3: 2-4 יחידות דיור בקומה (9 יחידות דיור סך הכל) כל יחידה מכילה ממ"ד 3 יחידות מכילות מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 4: 5 יחידות דיור כל יחידה מכילה ממ"ד 3 יחידות מכילות מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6) 2: יחידת דיור כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה;



על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;

על המגרש: זיקת הנאה לטובת הציבור במרווחים קדמיים לרחוב מרון ורחוב איילת השחר, חניית אופניים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות חזיתות מסחרית וחצרות משותפות, חצר פרטית לשימוש 2 יחידות לסטודיו למלאכה למרווחים צדדיים;

ההחלטה: החלטה מספר: 24
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יחידות דיור סך הכל, הנדרש לחיזוק מכוח תמ"38 והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקמות גג חלקית, מעל לקומת קרקע למסחר, אומנות, ומלאכה ו 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא תמהיל הדירות;
2. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לטובת הפחתה בדרישת התקן חניה למסחר ומלאכה מ- 3.54 ל-0;
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן;
4. לדחות את ההתנגדות שכן, הטענה אינה תכנונית והוועדה אינה עוסקת בכך, לא ניתן למנוע התחדשות לטענות על מפגע רעש במהלך הבנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,627 ₪.
3	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.
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל



#	תנאי
	מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במרווחים קדמיים לרחוב מרון ורחוב איילת השחר בספר המקרקעין
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אנסקי 3

6986/277	גוש/חלקה	25-1161	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	07/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3656-003	תיק בניין
566.00	שטח	23-01356	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מייקל יסכרוב
אנסקי 3, תל אביב - יפו 6680233

עורך הבקשה

יוסף פינחסוב
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה עבור יחידת דיור קיימת, הדרומית בקומה 1 בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ הכוללים:

- **בקומה 1:** הריסת חלקית וקמת הדירה כיחידת דיור מורחבת (הדרומית בקומה) כיחידת דיור בת 3 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות מסתור כביסה והקמת מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 2):** הקמת חדר יציאה לגג ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מעץ;
 - **על הגג:** גג למערכות טכניות;
- על המגרש: עמודי חיזוק, הקמת מסתור אשפה חדש, גינון, נטיעות, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש ומחסנים;

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ליחידת דיור הדרומית בקומה 1 בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ; כולל ההקלה הבאה:

1. בנייה לא ברצף בחזית הדרומית והמערבית עם קומת הקרקע; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

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

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- _____ שמספרו _____ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 60, ויקטור הוגו 11

7076/41	גוש/חלקה	24-0554	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	14/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-060	תיק בניין
411.00	שטח	22-01434	בקשת מידע

מבקש הבקשה

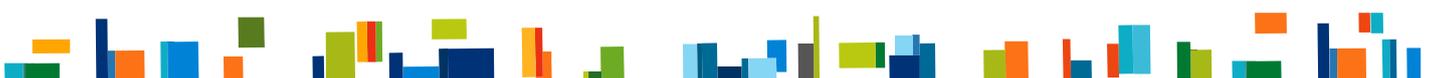
דביר הנדסה מתחם שדרות ירושלים 60 בע"מ
מצדה 27, בני ברק 5120100

עורך הבקשה

עמיחי ארבל
ת.ד. 218, קדימה-צורן 6092000

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר ומקלט במרתף, עבור 3 חנויות ו 6 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38;
 2. הקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת יציע ו 2 קומות מרתף חניה, עבור יחידות למסחר ו 17 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
 - בקומת מרתף (2-): מאגרי מים, חדר משאבות, גרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ופיר מעלית ומתקן חניה רובוטי אוטומטי;
 - בקומת מרתף (1-): מרחב מוגן מוסדי עבור יחידות המסחר בקרקע, חדר אופניים משותף, גרעין המכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה ומתקן חניה רובוטי אוטומטי;
 - בקומת הקרקע: 4 יחידות נפרדות למסחר לחזית קדמית לשדרות ירושלים, כל אחת מכילה שירותים ויחידה אחת מכילה מדרגות פנימיות לגישה לקומת יציע, חדר אשפה למסחר, חדר אשפה למגורים, לובי כניסה מרחוב ויקטור הוגו המכיל מבואה וגרעין הבניין, מעלית חניה אוטומטית רובוטית בתכסית קומת הקרקע וקומה מפולשת;
 - בקומה 1 (קומת יציע חלקית): שטח נלווה עבור יחידת מסחרית בקרקע עם מדרגות פנימיות, שטח טכני עם גישה דרך סולם חיצוני;
 - בקומות 2-6: 3 יחידות דיור בקומה (15 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי מקורה;
- על המגרש: חזית מסחרית לרחוב שדרות ירושלים, גישה למעלית רובוטית לחניה עם עמדת המתנה במרווח קדמי מערבי מרחוב ויקטור הוגו, גדרות בגבולות מגרש צדיים, עקירות ונטיעות ופיתוח שטח;



החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

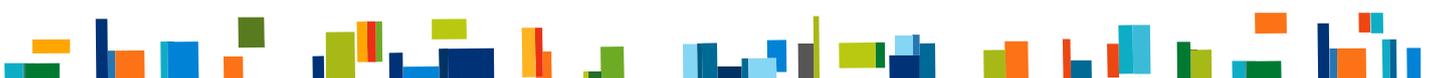
מבלי לדון בהתנגדויות, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה בתכסית הבניין מעבר ל 50% מותרים של 19% השווים ל 58.5 מ"ר דבר שלא ניתן לאשר.
2. קיימת חריגה של 29 מ"ר המהווים 6.8% בניגוד להוראות התב"ע ולא ניתן לאשר.
3. קיימת חריגה של 16% בתכסית קומת הגג מעבר ל 50% המותרים, לא פורסמה הקלה להגדלת תכסית הבניה ולא ניתן לאשר את המבוקש;
4. קיימת חריגה של 42.7 מ"ר מעבר לשטח מותר כתוצאה מחישוב שטחים לא תקין וחללים כלואים עם גישה בקומת יציע שלא חושבו בחישוב השטחים, לא ניתן לאשר את המבוקש.
5. לא ניתן לאשר קו בניין קדמי לרחוב ויקטור הוגו של 1.10 מ' במקום 0 לפחות ל 70% מהחזית שבניגוד להוראות התב"ע ומדיניות השכונה.
6. הבקשה הוגשה ללא 3 יחידות דיור קטנות עד 63 מ"ר עיקרי ולא מומלץ לאשר בניגוד למדיניות את תמהיל הדירות.
7. מבוקשת הבלטת מרפסות לחזית קדמית לשדרות ירושלים בשיעור של 1.30 מ' במקום 1.20 מ' המותרים ע"פ תקנות החוק.
8. קיימת חריגה באורך מרפסות מעבר ל 50% מרוחב חזית מותר של 1.89 מ' בחזית קדמית לשדרות ירושלים (כולל מסתור כביסה לחזית בניגוד) שלא ניתן לאשר.
9. קיימת חריגה בגובה קומה 5 של 0.12 מ' בניגוד למדיניות הקובעת גובה קומה זהה לקומות טיפוסיות.
10. קומת גג ללא נסיגה של 2.50 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר ע"פ התב"ע ומדיניות הועדה.
11. מבוקשת מרפסת ברוחב 1.10 מ' לחזית קדמית להוגו במקום מינימום של 1.20 מ' ע"פ מסמך המדיניות.
12. קיימת חריגה בקו בניין צפוני של 2.40 מ', ע"פ התב"ע ניתן לאפשר או לחייב קו בניין צידי 0 אך לא בוצע תיאום תכנון וכמו כן בניין קיים מצפון בנוי בקו בניין של 1.60 מ' כך שבהתאם למפרט הבקשה, מרחק שנוצר אינו מומלץ לאישור.
13. קיימת חריגה בקו בניין צידי דרומי של 2.40 מ', ע"פ התב"ע ניתן לאפשר או לחייב קו בניין צידי 0 אך לא בוצע תיאום תכנון וכמו כן לא הוצג כל הבניין הקיים בחלקה גובלת בניגוד למדיניות ולתב"ע כך שבהתאם למפרט הבקשה, קו בניין מוקטן אינו מומלץ לאישור
14. לא ניתן לאשר מסתור כביסה לחזית קדמית לשדרות ירושלים בניגוד להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.
15. מבוקשת קומת עמודים חלקית בניגוד למסמך המדיניות.
16. לא ניתן לפתוח דלתות מסחר לתוך המדרכה;
17. גובה קומת מרתף 5.50 מ' בניגוד למותר ע"פ הוראות 1ע ולא קיימת הצדקה תכנונית לסטייה מהוראה זאת.

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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



#	תנאי
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30017 ט"מ.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

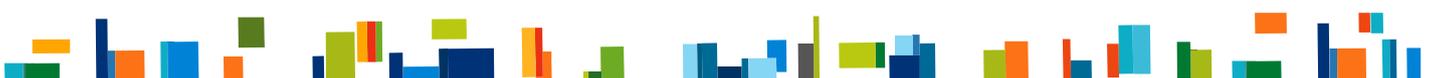
תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפלטון 22

7000/213	גוש/חלקה	24-1245	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	09/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3409-022	תיק בניין
626.00	שטח	23-00686	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור באפלטון מורה אריסטו בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

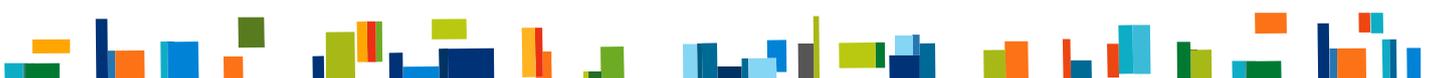
הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, עבור 34 יחידות דיור סך הכל, המכיל:

- בקומת מרתף חלקית: חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות ופיר מעליות ללא תחנת עצירה בקומה זאת;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, ארונות שירות עבור מערכות טכניות משותפות, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת הקרקע: חדר אופניים עבור 20 אופניים, חדר אשפה, מועדון דיירים, לובי כניסה מרחב אייזיק חריף, מסדרון שירות מרחב אפלטון, חדר עגלות, חדר משאבות, מאגר מים, מחסן אחד משותף, 10 מחסנים דירתיים וקומה מפולשת;
 - בקומות 1-8: 4 יחידות דיור בקומה (32 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 3.00 מ' ל חזיתות קדמיות לרחוב אפלטון ולרחוב אייזיק חריף לטובת הרחבת המדרכה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש וחצר משותפת;

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות



וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, עבור 34 יחידות דיור סך הכל בסטייה ממסמך המדיניות לנושא גובה הקומות. כולל ההקלות הבאות:

- תוספת חצי קומה מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח "תב"ע;
- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 3.40 מ' מבוקשים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 34 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על חוזה הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה אשר תבוצע על ידי המבקשים;

תנאים בהיתר

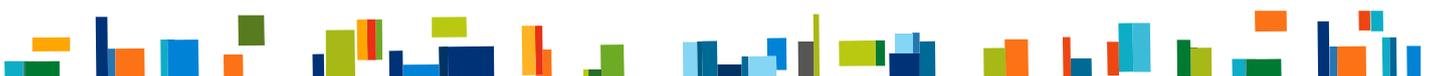
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 851 מ ² .
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 נושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות ורישום זיקות הנאה למרווחים קדמיים



#	תנאי
	על שם עריית תל אביב;
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הריסה בפועל של כל החורג.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 47, חובות הלבבות 47א, חזקיהו המלך 40

6972/113	גוש/חלקה	22-1429	בקשה מספר
שפירא	שכונה	30/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	א3502-047	תיק בניין
416.00	שטח	20-01851	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בע"מ ש.א.מ. השקעות ונדל"ן
ת.ד. 20338, תל אביב - יפו 6120202

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

בנין חדש למגורים, בן 3 קומות, מרתף ודירה על הגג הריסת מבנה קיים והקמה במקומו בניין חדש למגורים בן 3 קומות, מרתף ודירה על הגג. 20% הקלה בצפיפות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

לאור השינויים בתכנן, לאשר את השינויים בפיתוח שטח והזזת נישה לבלוני גז והוספת חניה משותפת עבור אופניים. יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה.

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: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

ההחלטה : החלטה מספר 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן שלוש קומות ובנייה חלקית על הגג,



מעל קומת מרתף, עבור 7 יחידות דיור סה"כ (כולל דירת גג),

כולל ההקלה הבאה:

- תוספת של יחידת דיור אחת, מעל 5 דירות מותרות (ללא דירת גג) במסגרת 20% למימוש הזכויות
- חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ', לעומת 3.00 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על יד השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים;

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

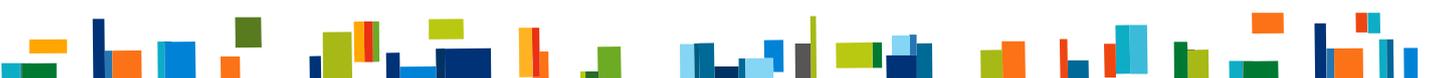
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,593 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקות הנאה לטובת הציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ברוחב 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב הלבבות ו 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב חזקיהו המלך.





3. אגרונם/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.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הימית 14, רחבה אבוטכול יעקב 2, מגן אברהם 15

7076/106	גוש/חלקה	25-1755	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	3443-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14 תל אביב בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

תיקון טעות סופר להיתר מס' 21-0516 שניתן בתאריך 09/08/2021 ושהוארך בהיתר מס' 24-1370 עד לתאריך 09/08/2027.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה לתיקון הטעות להלן הבקשה:

"בהיתר מספר 21-0516 אשר ניתן בשנת 2021, אושר מבנה הכולל 40 יחידות דיור ומסחר. בדיווח לוועדה שנמסר ע"י גורמים מקצועיים במח' רישוי ובמכון הרישוי ניתנה התייחסות לתוספת 17 יחידות דיור חדשות.

אולם בהיתר המילולי נפלה טעות ברישום מספר יחידות דיור של 16 יחידות דיור חדשות, לעומת 17 יח"ד כפי שאושרו ע"י הועדה.

לאחר בדיקת המסמכים שנמסרו ניתן לתקן טעות בסופר בהיתר מס' 21-0516 מיום 09/08/2021 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 24-1370 עד לתאריך 09/08/27 לעניין מספר יחידות דיור - לאשר 23 דירות קיימות והוספת 17 יח"ד חדשות כפי שאושרו בוועדה ובמכון הרישוי לבקשה המקורית.

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026





לאשר את הבקשה לתיקון טעות סופר בהיתר מילולי מס' 21-0516 מיום 09/08/2021 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 24-1370 עד לתאריך 09/08/27 לעניין סה"כ הצפיפות של 23 דירות קיימות והוספת- 17 יח"ד חדשות, סה"כ 40 יחידות דיור כפי שאושרו ע"י הועדה המקומית בבקשה מקורית.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים של 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.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 218

9006/15	גוש/חלקה	22-1102	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	11/07/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3004-218	תיק בניין
708.00	שטח	19-01002	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נטע שוילי

נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 דינה סולומון
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 יוסף שלום שבילי
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 בבלוקי
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 אורלי אלבאז
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 בתיה זלצר
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 דורית בוטנרו
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 סתו שוילי
נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338 הילה שוילי
קרן קיימת לישראל
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201 מגדלי המרכז הנדסה ובניה בע"מ
דרך אבא הלל 45, רמת גן 5253218

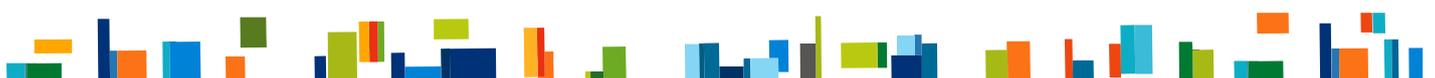
עורך הבקשה

עדינה גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 238.81
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חנייה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה
פירוט נוסף: הריסת מבנה חד קומתי קיים בגובה כ 3.5 מטר, הוקמת מבנה חדש למגורים מעל מרתף אשר מיועד לחניה, והקמת בניין למגורים עבור 16 יחידות
חפירה: נפח חפירה (מ"ק): 1500.00
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026



לשוב ולדון בוועדה הבאה

--	--

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0023 מתאריך 28/12/2022

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0023 מתאריך 28/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 16 יחידות דיור.
 2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה של עד 10% מקו בניין צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר עבור שיפור התכנון.
 - ב. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - ג. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% 16 יחידות דיור במקום 13 יח"ד המותרים על פי תכנית בהתאם למגמות התכנון באזור.
 3. לאשר פתרון חלופי ל-2 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
 4. לא לאשר את ההקלה שפורסמה לרמפת חנייה משותפת עם יפת 216 מכיוון שאין צורך ברמפת כניסה משותפת והוסדר במסגרת הבקשה פתרון נפרד לתנועה וחנייה בתחום המגרש הנדון בלבד (יפת 218).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה



- בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,627.70 ₪.
 - במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
 - הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. והביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.
 - 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.
 - ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

- 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.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העסקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

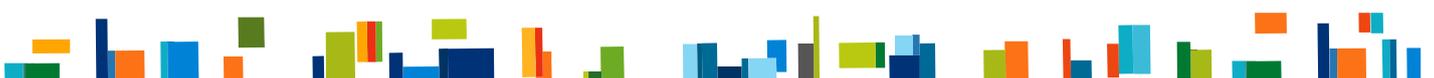
תנאים לתעודת גמר

- אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העסקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העסקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראשון לציון 7

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

מבקש הבקשה

רמי ברחודר
סמ קדש 15, גני תקווה 5592824

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובניית מבנה חדש לפי תמ"א 38, מבנה בן 6.65 קומות ו-11 יח"ד. הקלות:
הקלות כמותיות 16 הקלה בקווי בניין הקלה בניוד זכויות בין קומות הקלה לתוספת קומות הקלה למרפסות
אחוריות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת לפי כל הסעיפים בחו"ד, עד תאריך 28.2.26

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

לשוב ולדון

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:



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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מינקובסקי 10

6982/228	גוש/חלקה	25-1162	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	07/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3639-010	תיק בניין
524.00	שטח	23-01515	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבירן רן
מינקובסקי 10, תל אביב - יפו 6683439

עורך הבקשה

דייגו אסטבן גליש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

- הריסת יחידה דיור באגף מזרחי בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ותוספת חדר יציאה לגג, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות ו20 אגפים עבור 4 יחידות דיור סך הכל השינויים כוללים:
- **בקומה א': הריסה, שינויים וחיזוק חדר עבור שיפור מיגון, סגירת מרפסת קיימת ע"י ארבע קירות ותוספת מדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה לגג;**
 - **בקומת גג:** הקמת חדר יציאה לגג, יציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;
 - **בקומת גג עליון:** מערכות סולאריות וזודים;

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-25-2 מתאריך 14/01/2026

- לקבל את ההתנגדות שהתקבלה ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
1. הבקשה הוגשה חרף התנגדות בעלת הדירה בקומת הקרקע שמתחת להרחבה המבוקשת, ולא ניתן לאשר בנייה החורגת מקו הבניין הקיים ללא הסכמת בעלת הזכות המתנגדת, בהתאם להוראות התכנית החלה;
 2. הבקשה כוללת חריגות בנייה רבות בתחום המגרש, מבלי שצורפה כל התייחסות או הסדרה לנושאים אלו על ידי עורך הבקשה;
 3. לא ניתן לבצע בדיקה תכנונית ומרחבית מלאה לבקשה, מאחר והיא הוגשה ללא פריסת גדרות, תכנית פיתוח, והתייחסות לחלקות גובלות, הנדרשות לצורך הבנת התכנון;
- הערה: חוות הדעת הועברה לעורך הבקשה ולמבקש.
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.





21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 19

8941/30	גוש/חלקה	24-0421	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	25/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0036-019	תיק בניין
361.00	שטח	22-01387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוסן בדרום החדש בע"מ
ת.ד. 123, אשדות יעקב (איחוד) 1515500

עורך הבקשה

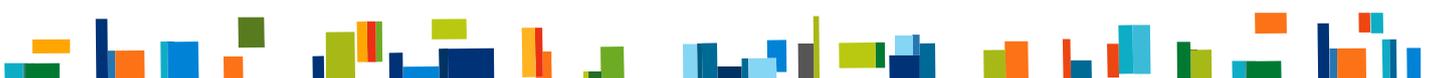
יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

מהות הבקשה

חיזוק, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית, מעל מרתף חלקי, עם סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- חיזוק הבניין הקיים באמצעות הוספת מערכת חיזוק בצמידות למעטפת החיצונית של הבניין והוספת ממ"דים לדירות.
 - שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין;
 - שינויים והגדלת שטח המרתף, ארגון השטח שנוצר מחדש לצורך הסדרת חדר מכונות, מאגרי מים, שטחים מוצמדים למשרדים בעורף קומת הקרקע ושימוש חורג לצורך הסדרת משרד נוסף בחלקו הקדמי של המרתף;
 - שינויים ותוספת שטח בקומת הקרקע תוך ארגון מחדש של השטח, לשם הגדלת יחידת המסחר בחזית לרחוב עם הסדרת ממ"מ עבורה, סידור חדר אשפה ושימוש חורג ממחסנים ל-2 משרדים בעורף הקומה;
 - שינויים בחלוקת שטח הקומה השנייה והוספת יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד וגזוזטרא מקורה, הרחבת 2 הדירות הקיימות בקומה והוספת מרחבים מוגנים (ממ"דים) עבורן וגזוזטראות מקורות;
 - שינויים בקומה השלישית לרבות הרחבת הדירה הקיימת בחזית הקדמית, הוספת ממ"ד וגזוזטרא מקורה, תוספת שטח בחלק העורפי של הקומה לצורך הסדרת 2 יח"ד חדשות עם ממ"דים וגזוזטראות מקורות;
 - תוספת 2 קומות חדשות עם 3 יח"ד בקומה, כל דירה עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה;
 - תוספת קומה חלקית על הגג עבור יח"ד חדשה ומרפסת גג מוצמדת לדירה;
 - שינויים בפיתוח שטח, הסדרת גדרות בגבולות המגרש עם נישא למתקנים טכניים, אשפה וגז;
- לאחר כל השינויים, מוצע לאישור בניין בן 5 קומות, עם בניה חלקית על הגג עבור סה"כ 13 יח"ד (10 יח"ד חדשות, מתוכן אחת על הגג).

* לפי התכנון מדובר בארגון מחדש של הקומות טיפוסיות תוך שינוי בחדר המדרגות המשותף וחיזוק הבניין באמצעות מעטפת חיצונית עם סידור 3 ממ"דים בכל קומה.



* לאור ריבוי השינויים, הבקשה נבדקה שנית מול מכון הרישוי בעניין עמידתה במתווה חיזוק הבנין ע"י תוספת בניה והתקבלה המלצה על כך.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבנין קיים בן 2.5 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, סה"כ 3 יח"ד, כאשר לאחר כל השינויים, מוצע לאישור בנין בן 5 קומות עם בניה חלקית על הגג עבור סה"כ 13 יח"ד, (10 יח"ד חדשות) כולל הפרסומים הבאים מכח התמ"א:
- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38 מעל הקומות הקיימות;
- הרחבת הדירות הקיימות מכח תמ"א 38 ;
- תוספת יח"ד מכח תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- תוספת 5% בשל הסדרת מעלית בבנין, מיצוי זכויות ותכנון מיטבי;
- תוספת 6% משטח המגרש לטובת מיצוי זכויות ותכנון מיטבי;
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית עד 40% מקו הבנין האחורי המותר לצורך רוחת הדיירים;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.45 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי;

3. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לעניין:

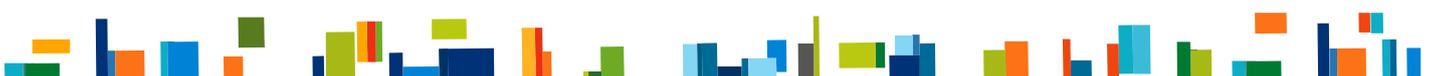
- סידור מסתורי כביסה במרווח הצדדי לכיוון המתנגדים שבוטלו במפרט המתוקן וניתן פתרון חלופי עבורם בעורף הבנין;
- עבור חצרות אנגליות שהוקטנו במפרט המתוקן.
עם זאת, לדחות טענת המתנגדים להקטנת קו הבנין הצדדי, היות שהדבר נחוץ לצורך הוספת מעטפת חיצונית בעובי כ-0.20 מ' לחיזוק הבנין הקיים לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38.

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

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3815 ט.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה 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. המשרדים בקומת הקרקע והחלקים המוצמדים אליהם במרתף כל אחד על כל מפלסיו מהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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.**



21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 76א

	גוש/חלקה		בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	א0034-076	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

החלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

הבקשה הוצאה מסדר היום.

