

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 0001-26-2 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דיסטניק, עו"ד, נוי אלראי שניצר

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עדה סער	רפידים 24ג	-0804 024	-25 0277	1
4	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	נועה גולדשטיין	שוהם מתתיהו 26	-0860 026	-25 1100	2
6	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	דבורה רות סוקולובר	ארזי יהודה 7	-0957 007	-25 0891	3
9	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	רועי נימצוביץ	אשכול לוי 104	-2106 104	-25 0226	4
10	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ירון שטטלנדר	הגולן 23	-0914 023	-25 0242	5
13	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יניב גולדברג	אליהו מפרארה 23	-0837 023	-25 0198	6
15	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	זאב אהרון ז'ק	צה"ל 64	-0842 064	-25 0745	7
17	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	עולי הגרדום 15	-0920 015	-25 0459	8
20	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	פאולו די קפואה	לויטן יצחק 8	-2081 008	-25 1770	9
22	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אבישר ליאור	גרונר זב 12א	-2208 א012	-26 0009	10
23	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ	מלצ'ט 13	-0361 013	-23 1043	11
28	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שרון בורשטיין גבר	הרב קוק 23א	-0113 א023	-24 1842	12
31	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פרויקט התחדשות- הבית במלצ'ט 16 תל אביב בע"מ	מלצ'ט 16	-0361 016	-24 1347	13

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
35	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מיכאל מקסים אליה	ישכון 15	-0378 015	-24 1850	14
38	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רפי גבאי	ישיבת וולוז'ין 62	-3569 058	-25 0180	15
41	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	רבינוביץ שפ"ר 13	-0130 013	-24 1785	16
47	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	רבינוביץ שפ"ר 15	-0130 015	-24 1826	17
53	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמוס יודן	בזל 40	-0195 040	-25 0247	18
55	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	חי אליהו	שדרות נורדאו 64	-0197 064	-24 1320	19
57	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	נועם ורמן	טשרניחובסקי 31	-0783 031	-25 0161	20
59	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צור התחדשות עירונית הסיירים 5	כיכר הסיירים 5	-1079 005	-24 1816	21
62	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הבית בי"ל פרץ 34 בע"מ	פרץ י ל 34	-0036 034	-24 0380	22
65	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הבית בי"ל פרץ 34 בע"מ	פרץ י ל 34א	-0036 א034	-24 0381	23
68	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 98	-3001 098	-24 1577	24
72	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מרכז העיר נדל"ן אפלטון 10-12	אפלטון 10	-3409 010	-25 0784	25
74	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת אלגר ייזום ויישום בע"מ	אוארבך 3	-3293 003	-23 1652	26
77	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שלמה רוזנגרט	העליה 36	-0005 036	-24 0617	27
78	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אשוואג אלגראב	שבטי ישראל 45	-3007 041	-25 0802	28
80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ליאון אמינוב	רינגלבלום 26	-3650 026	-25 1361	29

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0001 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, נוי אלראי שניצר

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	מ"מ ליאור שפירא
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביכאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלראי שניצר
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	

נעדרו 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	ע"י מ"מ חן אריאלי
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה	

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

מינהל הנדסה

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

01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 24ג

6627/351	גוש/חלקה	25-0277	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-024	תיק בניין
72,481.00	שטח	23-00405	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עדה סער
רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250 לווטה ברכפלד
רפידים 24ג, תל אביב - יפו 6998250

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

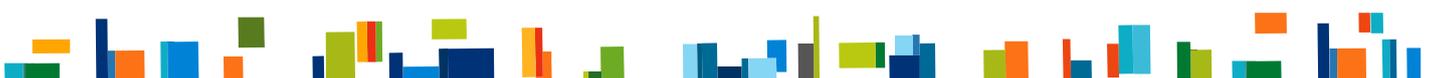
מהות הבקשה

הרחבה דו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים חלקית בבניין טורי בחלקו בן 4 קומות צמודות קרקע ובחלקו בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסה 2 ו-3 בלבד) עם מרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד.
יש לציין, שבשנת 2013 הוצא היתר לסגירת שטח פתוח בקומת עמודים בכניסה הנדונה לצורך בניית ממ"ד בשטח של 15.59 מ"ר עבור דירה בקומה א' ובניית מדרגות פנימיות בשטח 6.6 מ"ר ולירידה לממ"ד הנ"ל מתוך הדירה בקומה א'.
הבקשה הנדונה כוללת הקטנת שטח בנוי בקומת הקרקע (בכ-0.50 מ"ר) כדי לא לפגוע בזכויות המותרות בקומות העליונות והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני בלבד.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

מאשרים

- לתקן את החלטת הועדה מתאריך 30/7/2025 לאשר את הבקשה להרחבה דו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים מפולשת וממ"ד הקיימים בקומת הקרקע, והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני, בבניין טורי בן 4 קומות בחלק צמודות קרקע ובחלק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסות 2 ו-3) ומרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת הקלה של 6% יחסית המהווה 9.70 מ"ר בקומה א' בלבד.
- לבטל בהחלטת הועדה מתאריך 30/07/2025 תנאי מס' 1 לפני תחילת עבודות בנייה:
- "הריסת הבנייה המיועדת להריסה לפני תחילת עבודות הבנייה"



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 18/6/2023 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

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

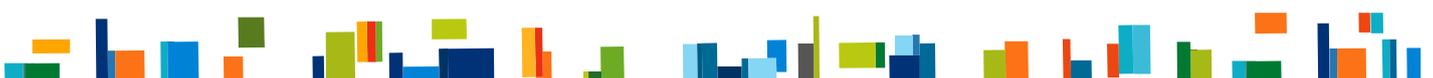
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית (צפונית ודרומית) של 2 יח"ד בקומות א' ו-ב' באגף המערבי בכניסה מס' 3 מעל קומת עמודים מפולשת וממ"ד הקיימים בקומת הקרקע, כולל הריסת חלק משטח הבניה הקיימת בקומת הקרקע המוצמדת לדירה בקומה א' והוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצד הצפוני, בבניין



טורי בן 4 קומות בחלק צמודות קרקע ובחלק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (בכניסות 2 ו-3) ומרתף חלקי בכל כניסה, 6 כניסות, 46 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- תוספת הקלה יחסית עד 6% יחסית עד 9.70 מ"ר בקומה א' בלבד (כתוצאה מתוספת בנייה בשטח 9.34 מ"ר לאחר הקטנתה + הקמת ממ"ד שאושרו ע"י ועדת ערר);

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 18/6/2023 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

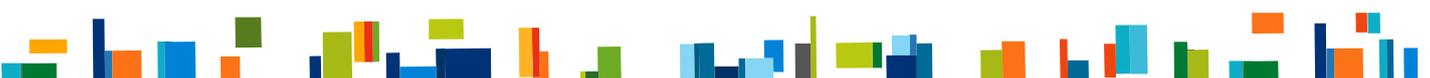
#	תנאי
1	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שוהם מתתיהו 26

6624/413	גוש/חלקה	25-1100	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	18/06/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0860-026	תיק בניין
905.00	שטח	23-01140	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועה גולדשטיין
שוהם מתתיהו 26, תל אביב - יפו 6935935

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת חדר יציאה לגג קיים בשטח של כ-9 מ"ר שמוצמד לדירה מערבית קיימת בקומה ב' כולל הריסת פרגולה קיימת שנבנתה ללא היתר על מרפסת הגג ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח 40 מ"ר, בבניין טורי קיים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת עם 3 כניסות 5 יח"ד (בכניסות הקיצוניות 2 יח"ד בכל קומה ובכניסה אמצעית יח"ד דו-מפלסית בקומות א'-ב').

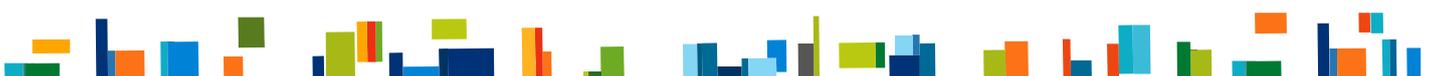
החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת חדר יציאה לגג קיים בשטח של כ-9 מ"ר שמוצמד לדירה המערבית קיימת בקומה ב', הריסת פרגולה קיימת ללא היתר על מרפסת הגג ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח 40 מ"ר בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומה מפולשת עם 3 כניסות, 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית הצדדית הדרומית לעומת 1.20 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג1 ;

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

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



תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הריסת פרגולה קיימת ללא היתר על הגג בזמן ביצוע עבודות הבניה	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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארזי יהודה 7

6628/388	גוש/חלקה	25-0891	בקשה מספר
אפקה	שכונה	11/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0957-007	תיק בניין
512.00	שטח	24-00220	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דבורה רות סוקולובר
ארזי יהודה 7, תל אביב - יפו 6969331

עורך הבקשה

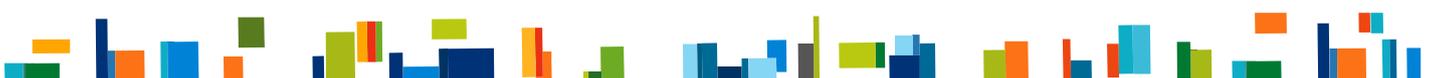
דניאל כהן
ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה, בבניין בן קומה אחת (דו-מפלסי) שנבנה מעל קומה תחתונה מפולשת בחזית עורפית (שטח פתוח בין עמודים בגובה של 2.65 מ'), כתוצאה של הפרש בין מפלס הרחוב (29.45) למפלס הנמוך של החצר האחורית (+27.70) עבור יח"ד אחת (קוטג'), הכוללים:

- תוספת בניית מרתף בשטח 128.43 מ"ר כולל ממ"ד. המרתף בחלקו מוצע ע"י הפירת שטח של 65.99 מ"ר בחצר הקדמית ובחלקו ע"י סגירת שטח של 62.44 מ"ר בין עמודים הקיימים בקומה התחתונה בעורף הבניין, כולל מילוי קרקע בגובה שבין 1.35 מ' ל-1.27 מ' ב-2 הצדדים של הבניין (צפוני ודרומי) וסגירת שטח המרתף כלפי החצר האחורית ע"י ויטרינות;
- בקומת הקרקע: סגירת מרפסת מקורה קיימת מעבר לקו הבניין האחורי ע"י בניה קלה, צירוף שטח מחסן קיים במסגרת הקומה לשטח הדירה, שינויים ותוספת בנייה (ללא הריסת רצפה ותקרה קיימים), הוספת תקרה חדשה מעל התקרה הקיימת בחלק הנמוך של קומת הקרקע, הוספת 2 מהלכי מדרגות פנימיות אחד ירידה למרתף ושני עליה לקומת הגג;
- הוספת קומת גג חלקית בשטח 100.79 מ"ר (כולל מדרגות) עם מרפסת גג לא מקורה (בחלקה ללא גישה);
- על הגג העליון, הסדרת גישה ע"י סולם ממרפסת הגג של קומת הגג והסדרת קולטי שמש ומסתור ע"י מעקה סורגים בגובה 1.10 מ';
- במגרש: הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח הצדדי הצפוני, הקמת בריכת שחייה בשטח 20 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 12.50 מ"ר, הריסת גדר קיימת בגבול מגרש אחורי והקמת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' מעל מפלס הקרקע במגרש ומהווה קיר תומך בגובה 2.50 מ' כלפי מפלס במגרש הגובל, הריסת חלק מגובה של הגדר הקיימת בגבול מגרש הקדמי שמעל גובה 1.50 מ', הסדרת פילרים אשפה, חשמל, גז, מים, והקמת פרגולה קלה במרווח הקדמי בשטח 19 מ"ר.

הערות:



1. במגרש במרווח הצדדי-צפוני קיימות מדרגות חיצוניות ירידה ממפלס החצר הקדמית (+29.20) ומפלס החצר האחורית (+27.10) המהווים כניסה נפרדת למרתף מהחצר.
2. לפי צילומים המצורפים לבקשה ניתן לראות שחלק מהשינויים ותוספת בניה המבוקשת נבנה בפועל ללא היתר ומבוקש כעת לאישור בדיעבד.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, בבניין בן קומה אחת (דו- מפלסי) שנבנה מעל קומה תחתונה מפולשת בחזית עורפית (שטח פתוח בין עמודים בגובה של 2.65 מ'), כתוצאה של הפרש בין מפלס הרחוב (29.45) למפלס הנמוך של החצר האחורית (+27.70) עבור יח"ד אחת (קוטג'), הכוללים:

- תוספת בניית מרתף כולל ממ"ד ומשרד (בחלקו ע"י חפירה בחצר הקדמית ובחלקו ע"י סגירת שטח בין עמודים הקיימים בקומה התחתונה בעורף הבניין, כולל מילוי קרקע בגובה בצדדים של הבניין (צפוני ודרומי) וסגירת השטח המרתף כלפי החצר האחורית ע"י ויטרינות;
- בקומת הקרקע: סגירת מרפסת מקורה קיימת ע"י בניה קלה וצירוף שטח לשטח הדירה, צירוף שטח מחסן קיים לשטח הדירה, שינויים ותוספת בנייה (ללא הריסת הרצפה והתקרה הקיימים), הוספת תקרה חדשה מעל התקרה הקיימת בחלק הנמוך של קומת הקרקע, הוספת 2 מהלכי מדרגות פנימיות אחד ירידה למרתף ושני עליה לקומת הגג;
- הוספת קומת גג חלקית עם מרפסת גג לא מקורה (בחלקה ללא גישה);
- על הגג העליון, הסדרת גישה ע"י סולם ממרפסת הגג של קומת הגג והסדרת קולטי שמש ומסתור ע"י מעקה סורגים;
- במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח הצדדי הצפוני, הקמת בריכת שחיה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, הריסת גדר קיימת בגבול מגרש האחורי והקמת גדר חדשה (המהווה קיר תומך כלפי מגרש הגובל), הריסת חלק מגובה של הגדר הקיימת בגבול מגרש הקדמי שמעל גובה 1.50 מ', הסדרת פילרים אשפה, חשמל, גז, מים, והקמת פרגולה קלה במרווח הקדמי בשטח 19 מ"ר כולל הקלות הבאות:

-הקלה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של עד 6.30 מ' במקום 7.0 מ' המותר;
-העברת אחוזים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור 8% = 41.04 מ"ר מעל 35% המותרים (כוללת 2.5% עבור המרת שטח של מבנה העזר לשטח עיקרי);
-הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזיתות הצדדיות;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	הגשת תכנית עבור תקנה 27 לרישום הבניין בכל מפלסיו כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי ביצוע מילוי אדמה בשתי הצדדים (הצפוני והדרומי) של הקומה התחתונה מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	שימוש בשטח המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה עם המרתף מוצמד + ניצול חלל גג הרעפים לפי ג1 מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 104

6630/804	גוש/חלקה	25-0226	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	30/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	סיווג	2106-104	תיק בניין
1,991.00	שטח	24-00450	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי נימצוביץ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

בועז שניר
ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה

הגדלת שטח של 31 מרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית המערבית ובחזית האחורית המזרחית (מתוך 39 יח"ד קיימות בבניין) ע"י בניית רצפה בהמשך רצפה קיימת בתוך קורות היקפיות קיימות בכל המרפסת בקומות 1-10 (ב-2 החזיתות מערבית ומזרחית), בבניין קיים בן 11 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מרתף, 39 יח"ד.

יש לציין, בבקשה לא משתתפות 9 דירות: בקומה 3 דירות מס' 11 ו-12, בקומה 4 דירות מס' 14-15, בקומה 5 דירות מס' 17 ו-19, בקומה 8 דירה מס' 29 ובקומה 11 - 2 דירות הגג הקיימות מס' 38 ו-39. בנוסף דירה אחת בקומה 8 מתוך 30 יח"ד המבוקשות מרפסות הינה מיוחדת עם 2 מרפסות (לפי היתר דירות 31 ו-32 לפי היתר משנת 2018).

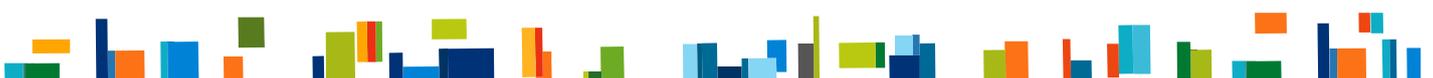
ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

1. לא לאשר הקלה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 30 יח"ד (דירה אחד מאחדת), שכן מוצעות מרפסות בשטח מעבר לשטחים המותרים לפי תקנות החוק ומעבר להקלה המבוקשת, ומהווה סטייה ניכרת בשיעור של 37.7 מ"ר.

2. לא לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 31 מרפסות קיימות עבור 30 יח"ד (דירה אחת מאחדת), שכן מדובר על תוספת שטח מעבר לשטחים המותרים בתוספת הקלה יחסית של 6% בשיעור 37.7 מ"ר ומהווה סטייה נכרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 23, גולי קניה 1

6638/500	גוש/חלקה	25-0242	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0914-023	תיק בניין
711.00	שטח	24-01775	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון שטטלנדר
גולי קניה 1, תל אביב - יפו 6971701

עורך הבקשה

הילה פופר
סוקולוב 8, בת ים 59322

מהות הבקשה

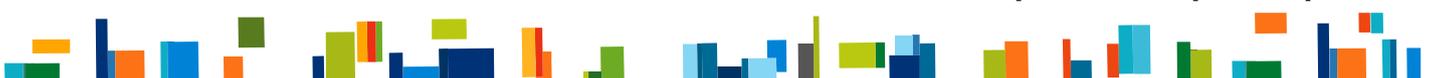
הריסת הבניה הקיימת על מחצית המגרש המזרחית כולל מחסן, והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף הבניה כוללת:
- בקומת המרתף: 2 מ"ח טוריים חפורים, האחד במרווח קדמי, והאחר בתוך מרתף, עם כניסה מרח' הגולן, ח. משחקים וממ"ד, מדרגות פנימיות.
- בקומת הקרקע ובקומה א': יח"ד בת 3 חדרים וחדרי רחצה, חללים עוברים בין הקומות.
- על גג הבניין: מסתור מערכות עבור מערכות טכניות.
- על המגרש:
פרגולה קלה מאלומיניום בחזיתות קדמיות מזרחית ודרומית, גיבון ופיתוח שטח, גדרות תמך ומעליהן גדרות קלות בגבול המגרש עם גולי קניה, חצר אנגלית במרווח צידי צפוני, שימור עצים וכריתת עץ בגבול המגרש הצפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש, כולל מחסן והקמת בניין חדש בן 2 קומות, עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% (21.09 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
- הגבהת גדר הפרדה עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- ניוד שטחים המותרים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 2.35% משטח המגרש (8.36 מ"ר) 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,297.9 ₪.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ26/9/24 של אגרונום פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הקיר הבנוי החורג לחלקה 588 בגוש 6638 בייעוד דרך בבעלות העירייה, עם ביצוע עבודות הבניה, וקבלת אישור מח' פיקוח על כך.
2	הריסת קיר וגגון הפולשים למדרכה, הריסת מחסן בשטח תת החלקה השייך למבקשים.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 588 בגוש 6638 בייעוד דרך בבעלות העירייה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 23

6637/384	גוש/חלקה	25-0198	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0837-023	תיק בניין
731.00	שטח	23-02340	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יניב גולדברג
אליהו מפרארה 23, תל אביב - יפו 6986573 אנה גולדברג
אליהו מפרארה 23, תל אביב - יפו 6986573

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים פנימיים ובחזיתות, ובניית חדר יציאה לגג עבור יח"ד קיימת בבניין קיים המזרחי בן 2 קומות , (יחידה אחת מתוך 3 יח"ד הקיימות על המגרש), הכוללים:
בק"ק + שנייה: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות, תוספת מרפסת בולטת ומעליה פרגולה, גגון מעל הכניסה.
בקומת הגג: תוספת חדר יציאה לגג מחומר קל והקמת פרגולה מחומר קל .
על המגרש: פיתוח שטח, פרגולות, תוספת בריכת שחייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

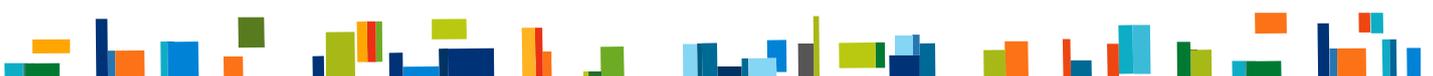
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

א. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ותוספת חדר יציאה לגג בבניין קיים בן 2 קומות, ביחידה המזרחית, יחידה אחת מתוך 3 על המגרש.

על המגרש: פיתוח שטח, פרגולות, תוספת בריכת שחייה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר פרטית בבית משותף.
- ובנייתה במרחק 2.99 מ' מגבול המגרש הצידי ובחריגה מקו הבניין הצידי המותר של 4 מ', ובמרחק של 2.97 מ' מגבול המגרש האחורי ובחריגה מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ'.



2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובנייתו במרחק של 0 מ' בחזית צדדית במקום 1.2 מ' לפי תכנית

ב. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עוסקת בהקמת בריכת שחייה בהקלה בהתאם להנחיות המרחביות, תוך הסדרת חריגה מקו בניין קדמי שאושרה בעבר. הפרסומים בוצעו כדין. יתווסף תנאי להצגת דו"ח אקוסטי למניעת רעש, והמבקשים מחויבים לעמוד בכל הוראות הדין. הבקשה תואמת את אופי הבינוי בשכונה.

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	דו"ח אקוסטי למניעת מטרד רעש לשכנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

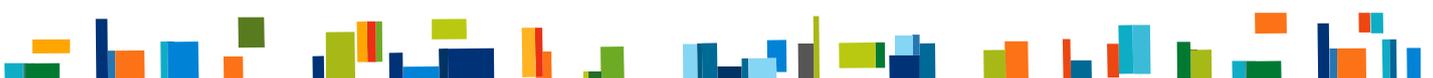
#	תנאי
1	הריסת בנייה קשיחה בחזית קדמית.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צה"ל 64

6336/136	גוש/חלקה	25-0745	בקשה מספר
צהלה	שכונה	08/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0842-064	תיק בניין
522.00	שטח	24-01570	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זאב אהרון ז'ק
שד נוה עובד 32, הרצליה 4660201

עורך הבקשה

עודד לביא
הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת קוטג', הכוללים:
- בקומת הקרקע: תוספת בניה בחזית העורפית שמוצעת עם גג משופע, בחלק של קומת הקרקע קיימת הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד.
- מעל קומת קרקע קיימת תוספת ניצול חלל גג הרעפים.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים במרווח הצדדי מ"ח אחד קדמי לא מקורה ושני בתוך מוסך חניה, פיתוח שטח, נטיעות, פרגולה מחומר קל והקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת עבור יח"ד אחת קוטג', הכוללים:
- בקומת הקרקע: תוספת בניה בחזית העורפית שמוצעת עם גג משופע, בחלק של קומת הקרקע קיימת הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד.
- מעל קומת קרקע קיימת תוספת ניצול חלל גג הרעפים.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים במרווח הצדדי מ"ח אחד קדמי מקורה ושני בתוך מוסך חניה, פיתוח שטח, נטיעות, פרגולה מחומר קל והקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי.

כולל הקלה:

הקלה להעברת 10% משטחי הבנייה בקומה א' לקומת הקרקע בסך של 52.2 מ"ר וניצול כל שטחי הבניה בקומת הקרקע.



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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

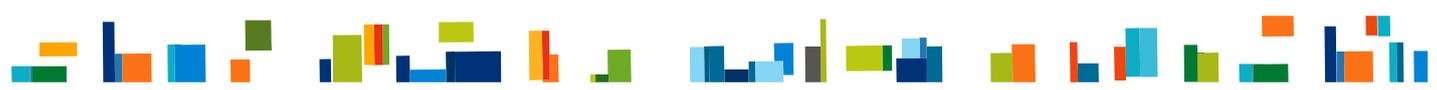
תנאי	#
הפיכת חניה מקורה לשימוש אחר מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 15

6638/84	גוש/חלקה	25-0459	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0920-015	תיק בניין
1,720.00	שטח	22-03363	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

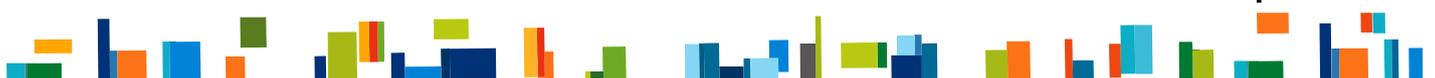
הריסת כל הקיים בחלקה לרבות בניין טורי למגורים עם 2 כניסות, בן קומות, עבור 8 יח"ד, והקמת 2 בניינים חדשים למגורים מכוח תמ"א 38 בני 4.65 קומות כל אחד, מעל 2 קומות מרתף משותפת (קומת מרתף 2- היא חלקית), עבור 26 יח"ד סה"כ (13 יח"ד בכל בניין).
על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הסדרת שביל למעבר הולכי רגל בין רחוב עולי הגרדום לבין השצ"פ הגבול ממערב, הסדרת מדרגות ומעלון לגישה לבניין במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים ואוורור תת-הקרקע בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה לרבות בניין טורי למגורים עם 2 כניסות, בן קומות, עבור 8 יח"ד, והקמת 2 בניינים חדשים למגורים מכוח תמ"א 38 בני 4.65 קומות כל אחד, מעל 2 קומות מרתף משותפת (קומת מרתף 2- היא חלקית), עבור 26 יח"ד סה"כ (13 יח"ד בכל בניין).
על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הסדרת שביל מעבר הולכי רגל בין רחוב עולי הגרדום לבין השצ"פ הגבול ממערב, הסדרת מדרגות ומעלון לגישה לבניין במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת גמל מים ואוורור תת-הקרקע בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
לאשר פתרון חלופי להסדר 1.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

כולל ההקלות הבאות:



1. הקמת שני בניינים על מגרש אחד במקום בניין (טורי) אחד המותר לפי תכנית 2421.
 2. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מ' (40% מברוח).
 3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.0 מ' (40% מהברוח).
- לדחות את ההתנגדויות למרפסות המוצעות כלפי החזית הדרומית, לבניה מעבר לקו בניין, מאחר ושני הנ"ל מוצעים בתוך קווי הבניין המותרים (לפי מדיניות תמ"א לאזור).
 - לדחות את ההתנגדות המבקשת לשלול או לעכב את הבקשה בשל עומס הבניה באזור המתנגד, מאחר ולא ניתן לעכב או למנוע את זכותם של המבקשים להתחדשות הבניין מכח תמ"א 38.

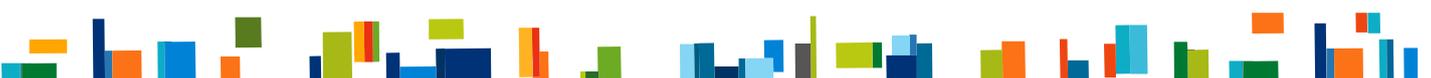
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצר המשופת, חדר האופניים והחדרים הטכניים במרתף, והגגות העליונים הטכניים של שני הבניינים. 2. הדירות הזו מפלסיות ב-2 הבניינים יהוו כל אחת יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבילתי ניתנים להצמדה.
5	מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה
6	אישור מכון בקרה 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 4,194.3 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	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

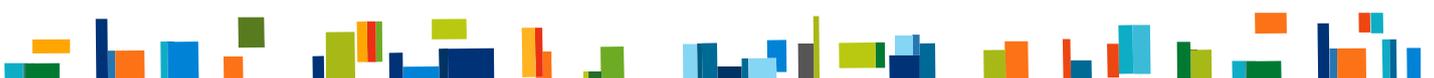
#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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 אגף הנכסים להריסת כל הבניה הפולשת לשטחים בבעלות עיריית תל אביב יפו, לרבות רחוב עולי הגרדום והשצ"פ ממערב לבניין הנידון, ובניית גדר בגבול המגרש עם השצ"פ בהתאם לתוכנית ההיתר.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצר המשופת, חדר האופניים והחדרים הטכניים במרתף, והגגות העליונים הטכניים של שני הבניינים. 2. הדירות הדו מפלסיות ב-2 הבניינים יהוו כל אחת יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבילתי ניתנים להצמדה.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לויטן יצחק 8

6630/294	גוש/חלקה	25-1770	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/12/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2081-008	תיק בניין
22,272.00	שטח	24-01806	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פאולו די קפואה
רבינא 13, תל אביב - יפו 6939529

עורך הבקשה

ענת מסורי
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

מהות הבקשה

שימוש חורג כלפי היתר מדירת שומר למרפאת שיניים בקומת קרקע בשטח של כ- 53.0 מ"ר, לתקופה של 5 שנים בבניין קיים בן 12 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

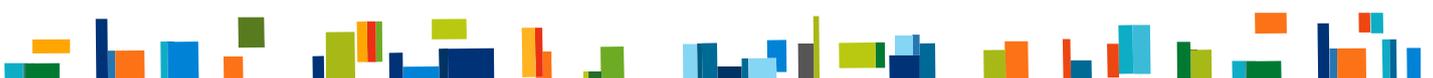
החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע וכלפי היתר מדירת שומר למרפאת שיניים בקומת קרקע ל-5 שנים נוספות מיום החלטת ועדה מקומית ;
- לאשר השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בעלות 0.76 מ"ח. בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק	4
הריסת מחסן שנבנה ללא היתר לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח בניה על כך.	5

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.**





01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרונר דב 12א

6628/680	גוש/חלקה	26-0009	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	05/01/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	א2208-012	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבישר ליאור
גרונר דב 12א, תל אביב - יפו 6949812

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "נטעים- גן סיון", בדירת מגורים, בקומת קרקע ומרתף במחצית הצפונית של המגרש (קוטג' הצפוני), עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

מבלי לדון בהתנגדות, לא לאשר את הבקשה שכן הבקשה כוללת הסדרת מעון יום גם בקומת המרתף, החלטה התקבלה פה אחד.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מלצ'ט 13

7431/12	גוש/חלקה	23-1043	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-013	תיק בניין
512.00	שטח	22-02553	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מלצ'ט 13 ייזום 2019 בע"מ
המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509

עורך הבקשה

מיה פלסנר
גינת פרוג 33, תל אביב - יפו 63417

מהות הבקשה

בקשה להיתר בנייה בבניין אשר הוכרז לשימור מכוח תכנית תא/ 2385. במסגרת הבקשה יבוצע חיזוק כנגד רעידות אדמה בהתאם להוראות התקן הישראלי ולתמ"א 38 כמו כן מבוקשת תוספת זכויות בנייה במסגרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית 2385. תוספת הזכויות המבוקשת מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה. לשימור, איננה חורגת מהיקף הזכויות המותר עפ"י תמ"א 38, ועל כן מבוקש להחיל על הבקשה את הוראות סעיף 13 לתמ"א 38

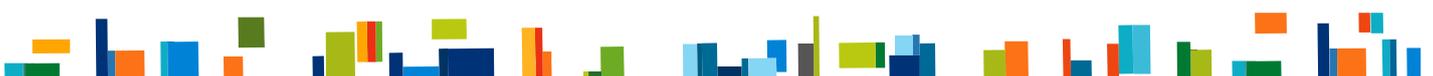
ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

1. לאשר את השינויים המבוקשים ביחס להחלטת הוועדה מתאריך 12/03/25, הכוללים:
 - ביטול 3 קומות מרתף
 - השארת מקום חנייה אחד בתוואי הגראז' המקורי

2. לאשר הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח', בהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור. תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

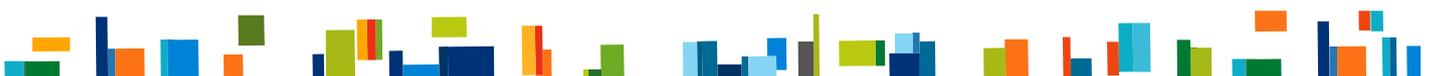
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה 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 לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 332.00 ₪.
6	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 31.7.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.



#	תנאי
5	השלמת 32 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.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

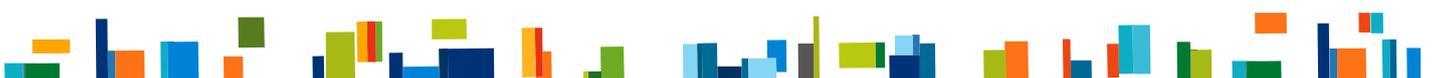
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-25-2 מתאריך 12/03/2025

בהמשך להמלצת צוות התנגדויות מיום 9.12.24, לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין לשימור, הכוללים:

1. שימוש חורג ממחסנים למגורים בקומת הקרקע.
2. בקומת מרתף 3-: חפירת מפלס תחתון במרתף לקומה 2- למתקן חניה אוטומטי
3. בקומת מרתף 2-: חפירת מפלס עליון במרתף למתקן חניה אוטומטי
4. בקומת מרתף 1-: מעלית למתקן חניה אוטומטי הנמצא בקומת מרתף 2- ו3-, חדר חשמל, 9 מחסנים, חדר משאבות, חדר התעמלות, מלתחות, מאגר מים.
5. בקומת הקרקע: שימוש חורג ממחסנים לטובת דירה חדשה בחלק הצפוני וחלוקה מחדש של השטחים עם הדירה הדרומית הקיימת, לכל אחת מהדירות תוספת ממ"ד.
6. בקומות ראשונה ושנייה: שינויים פנימיים בשלושת הדירות, ותוספת ממ"ד לכל אחת מהן.
7. בקומה שלישית: שינויים פנימיים בשלושת הדירות, ותוספת ממ"ד לכל אחת מהן, בניית גרם מדרגות נוסף עבור עלייה לקומה רביעית, לקומת הגג ולגג עליון.
8. בקומה רביעית: קומה חדשה בנסיגה הכוללת יח"ד אחת עם ממ"ד, ומפלס תחתון של דירת דופלקס עם ממ"ד.
9. בקומת הגג: מפלס עליון של דירת דופלקס, מרפסות גג קדמית ואחורית הכוללות פרגולה, בריכת שחיה פרטית לדירת דופלקס.
10. בקומת גג עליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים, גנרטור, מדרגות פתוחות לגג.
11. בכל הקומות: תוספת מעלית עם עצירה בכל קומה, ארונות טכניים.
12. בחצר: פיתוח שטח, נישת אשפה, נישת גז, חניית אופניים, גמל מים.
13. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף ובור בעומק של 2 קומות עבור מתקן חנייה, הכולל 13 יח"ד (10 קיימות + 3 חדשות)

כולל ההקלות הבאות:



1. מגובה קומה חלקית על הגג, הגבהת גובה הקומה מ'4 ל'4.5 מ'
2. העמקת גובה המרתף לטובת הגובה הדרוש למתקן החניה האוטומטי
3. איחוד חדרי יציאה לגג
4. אי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות
5. שימוש חורג ממחסנים וחדר הסקה למגורים בקומת הקרקע
6. הגבהת גובה קומה חדשה ל 3.45 מ' בדומה לגובה הקומות לשימור
7. הקמת בריכת שחייה על הגג
8. הבלטת קונטור קומת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע
9. הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים

לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א, לרבות תוספת של עד 1.5 קומות בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

3. לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:
יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה: גובה ספי החלונות והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור, כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות, ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

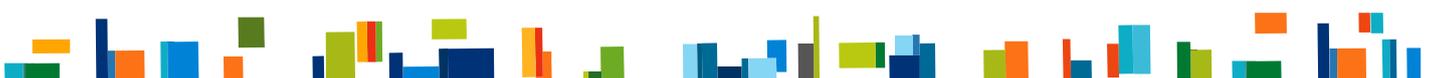
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לסוגיית מרחק קירות המרתף מהעצים לשימור ובכך לאשר את הבקשה המתוקנת ולדחות את שאר הטענות בהתאם למפורט לעיל בהתייחסות להתנגדויות

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 332.00 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 31.7.22 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0002-24-30 מתאריך 09/12/2024

לאחר ששמענו את טענות המתנגדים, אנו מציינים כי טענותיהם בדבר הרעלת עצים שלא כדין אינן בסמכות מוסד התכנון. טענות אלו מצריכות בחינה וטיפול על ידי הגורם המוסמך לכך במשרד החקלאות. על אף מורת רוחנו לאחר שהובהר לנו כי אין תוספת זכויות כתוצאה מהמקרה, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתייחסות גורמי המקצוע ובפרט עמידה בהנחיות האגרונום העירוני בדבר שמירה על מרחק מהעץ הקיים ולדחות את יתר ההתנגדויות לבקשה לאחר שהתרשמנו שלא קיימת פגיעה למתנגדים.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 23א, הכובשים 18

6914/48	גוש/חלקה	24-1842	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0113-023	תיק בניין
192.00	שטח	23-01166	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון בורשטיין גבר
עקיבא אריה 29, תל אביב - יפו 6215431

עורך הבקשה

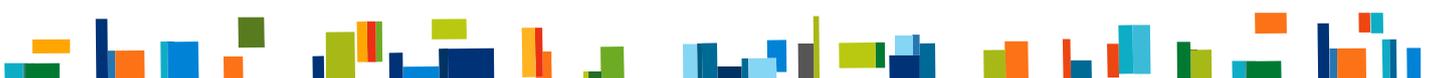
ארנון ניר
ת.ד. 434, רשפון 46915

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות עבור 2 יח"ד וקומת קרקע מסחרית, מכוח תכניות 44, מ' ו-2510 – כרם התימנים, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
1. בקומת קרקע קיימת: שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליחידת המסחר, הרחבת חדר האשפה.
 2. קומות א' ו-ב' הקיימות: שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליחידת הדיור הקיימת, תוספת מרפסות ליחידת הדיור בקומה לפי היתר מספר 374.
 3. תוספת קומות ג' ו-ד' חדשות: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד ו-3 מרפסות גזוזטרה בקונטור המרפסות הקיימות ומפלס תחתון ליחידת הדיור בקומה ה' עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בתוואי ושטח המרפסות שנוספו ליחידות הדיור בקומות הקיימות.
 4. קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): המפלס העליון ליחידת הדיור בקומה ד' עם מרפסת גג, גישה במדרגות עליה משטח הדירה.
 5. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בחזיתות הצד, הסדרת נישות לתשתיות, הרחבת גרעין המדרגות הקיים ותוספת פיר מעלית חיצוני בצמוד לגרעין המדרגות הקיים הכולל תחנות עצירה בכל הקומות ושינויים בחזיתות.
 6. על הגג העליון: 6 פאנלים סולאריים, 6 דודי אגירה ו-3 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בסולם.
 7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש הצדדיים, נישה לכלוני גז בצמוד לגדר צדדית צפופית, נישה לפילר חשמל בחזית הדרומית.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית עבור 4 יח"ד ויחידה מסחרית אחת.

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות עבור 2 יח"ד וקומת קרקע מסחרית, מכוח תכניות 44, מ' ו-2510 – כרם התימנים, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית עבור 4 יח"ד ויחידה מסחרית אחת.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
 - תוספת יחידות דיור
 - הקטנת קווי בניין עבור ממ"ד.
 - הגבהת קומת הגג מעבר למותר בתכנית ג'.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים למתן היתר

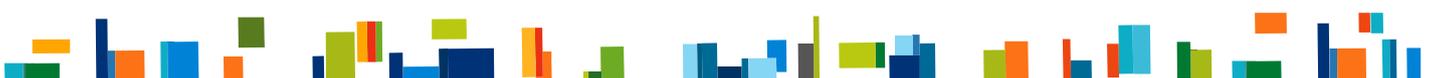
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
5	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים לתעודת גמר

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



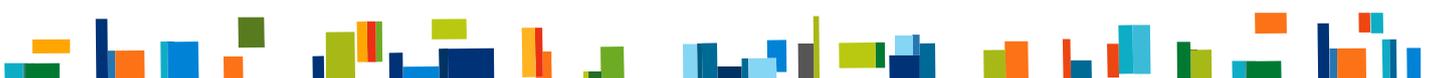
#	תנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מלצ'ט 16

6936/16	גוש/חלקה	24-1347	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-016	תיק בניין
488.00	שטח	22-01705	בקשת מידע

מבקש הבקשה

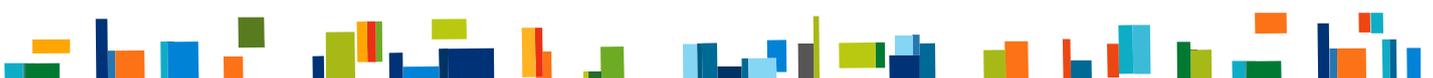
פרויקט התחדשות- הבית במלצ'ט 16 תל אביב בע"מ
מלצ'ט 16, תל אביב - יפו 6523403

עורך הבקשה

יניב מאירוביץ
הכנסת 23, גבעתיים 5337906

מהות הבקשה

- תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל 2 מחסנים, חדר הסקה וגרד' במרתף עבור 9 יח"ד, הכוללים:
1. הרחבת שטח קומת המרתף הקיימת עבור תוספת מבואה קומתית, חדר אשפה, מאגר מים וחדר משאבות, הסדרת מתקן מעלית חניה אוטומטית.
 2. חפירת בור מתקן חניה אוטומטי בן 3 קומות: עבור 6 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות), ופיר מדרגות.
 3. בקומת הקרקע: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבניין ובנייה חדשה בתוספת שטח עבור ממ"ד ל-3 יח"ד הקיימות, תוספת מסתור כביסה וחצר צמודה ל-2 יחידות הדיור שבחזית האחורית.
 4. בקומה א' ו-ב' הקיימות: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבניין ובנייה חדשה בתוספת שטח עבור ממ"ד ל-3 יח"ד הקיימות, סגירת מרפסת קיימת בסגירה קלה ופתיחת מרפסת נוספת שנסגרה ללא היתר ביחידת הדיור בחזית הקדמית, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ומסתור כביסה ל-2 יחידות הדיור בחזית האחורית.
 5. בניית קומות ג' ו-ד' חדשות: בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור 1 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית קדמית. בקומה ד' מקורה מרפסת גזוזטרה אחת (בפינת הבניין הדרום מערבית) קירוי מלא.
 6. תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית. - תוואי קומת הגג החלקית מעל מסתור כביסה ומעל מרפסת גזוזטרה
 7. בגג העליון: גנרטור, 9 קולטי שמש בשטח ו-15 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרמי מדרגות הכלליות של הבניין.
 8. בכל הקומות: תוספת מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות הקיים בבניין עם תחנת עצירה בכל הקומות.
 9. בחצר: פיתוח שטח, גינון, הצמדת חצר לכל אחת מ-2 יח"ד האחוריות בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, מד מים ראשי בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.



סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף ובור חניה ב-3 מפלסים עבור 12 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026

לאחר שמיעת ההתנגדויות

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל 2 מחסנים, חדר הסקה וגרז' במרתף עבור 9 יח"ד, סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף ובור חניה ב-3 מפלסים עבור 12 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מהמרווח המותר
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית דרומית
 - בנית פרגולה קלה בחזית הקדמית מעל מרפסת הגג בקומת הגג
- כולל תמריצי תמ"א 38:
- הוספת 2.50 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.50 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 12 יח"ד
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון דרום
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 13 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.94 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון

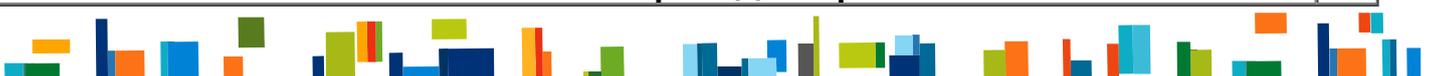
2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף כהגדרתו בהיתר המקור ובהוראות התוכנית.

הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית.

טענות לפגיעה בערך הינה טענה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

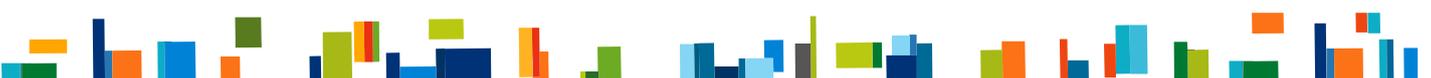


תנאים בהיתר

#	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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 11/1/2023 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,608.20 ₪.
9	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.
10	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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.
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	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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.



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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
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	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	אישור רשות הכבאות
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

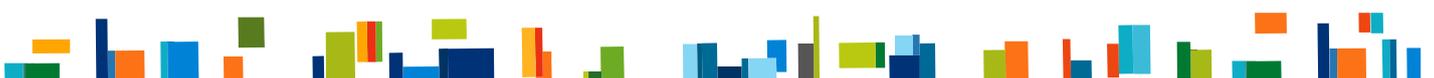
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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.

<p>המלצת הצוות: החלטה מספר: 1 צוות התנגדויות מספר 0019-25-30 מתאריך 12/01/2026</p>
--

לאחר ששמענו את המתנגדים והמענה שניתן ע"י מבקשי ההיתר, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות בהתאם להתייחסות להתנגדויות שניתנה ע"י הצוות המקצועי וחוו"ד השירות המשפטי המופיעה בהערות לבקשה



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישכון 15, קהילת עדן 16

7499/41	גוש/חלקה	24-1850	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0378-015	תיק בניין
155.00	שטח	22-02366	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל מקסים אליה
קהילת עדן 16, תל אביב - יפו 6560815 אודרי לוס עובדיה
קהילת עדן 16, תל אביב - יפו 6560815

עורך הבקשה

פאולה ליאני
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

מהות הבקשה

הריסת בניין פינתי קיים בן קומה אחת בין הרחובות ישכון וקהילת עדן והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד כמפורט:

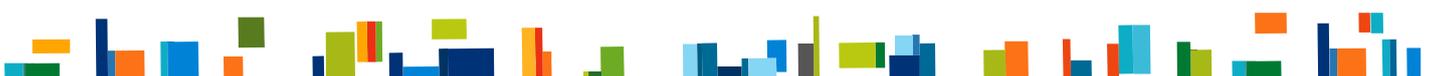
- קומת מרתף - שטח משותף המשמש את 2 יח"ד הכולל חצר אנגלית בדופן המזרחית.
- בקומת הקרקע - לובי במבואת כניסה, יציאה לחצר משותפת, חדר מדרגות, מעלית, ממ"ק המשמש את 2 יח"ד, 2 חניות עם גישה מרחוב קהילת עדן.
- קומה א' - יח"ד מס' 1- וחלל כפול של אזור החניה.
- קומה ב' - יח"ד מס' 2- הכוללת מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.
- קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד מס' 2 עם מדרגות גישה מתוך הדירה.
- על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולרית גישה באמצעות סולם ובריכת שחייה עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות מיח"ד מס' 2.
- בחזית לרחוב ישכון נישות עבור בלוני גז, מוני מים, פחי אשפה.

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

ב. לאשר את הבקשה להריסת בניין פינתי קיים בן קומה אחת בין הרחובות ישכון וקהילת עדן והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד כמפורט:

קומת מרתף - שטח משותף המשמש את 2 יח"ד הכולל חצר אנגלית בדופן המזרחית.



בקומת הקרקע - לובי במבואת כניסה, יציאה לחצר משותפת, חדר מדרגות, מעלית, ממ"ק המשמש את 2 יח"ד, 2 חניות עם גישה מרחוב קהילת עדן.
קומה א' - יח"ד מס' 1 - וחלל כפול של אזור החניה.
קומה ב' - יח"ד מס' 2 - הכוללת מדרגות פנימיות לחצר יציאה לגג.
קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד מס' 2 עם מדרגות גישה מתוך הדירה.
על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולרית גישה באמצעות סולם ובריכת שחייה עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות מיח"ד מס' 2.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לבריכת שחיה פרטית על הגג.

ב. יש לדחות את ההתנגדות שכן התכנון עולה בקנה אחד עם המרקם הסביבתי, בניינים נוספים שאושרו באותו אופן, לרבות התכניות החלות במקום.

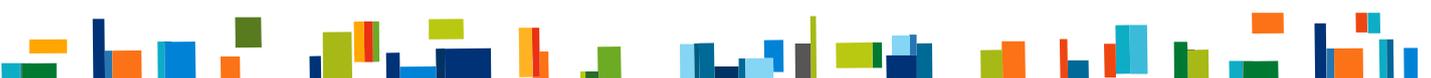
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לצורך בניה בתת קרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת קרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיו ניצול המים או השבתם לתת קרקע או כל פתרון אחר, הכל כפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשס"ו - 1955. השבת מי תהום שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת קרקע תיעשה בהתאם לחוות דעת משרד הבריאות.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבת וולוז'ין 62

7112/6	גוש/חלקה	25-0180	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	3569-058	תיק בניין
71.00	שטח	24-00289	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רפי גבאי
הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948

עורך הבקשה

כפיר אזולאי
גרשון שץ גגה 15, תל אביב - יפו 6701751

מהות הבקשה

- הריסת מבנה קיים חד-קומתי מאבן כורכר ושימור ושיקום חומה תורכית היסטורית בגבול הדרומי בהתאם להוראות מחלקת שימור.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת כמפורט:

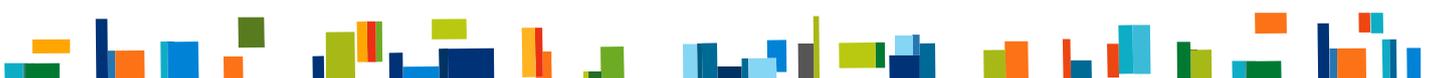
- במרתף: מדרגות פנימיות, חדר משחקים, ממ"ד, שירותים וחדר רחצה.
 - בקומת הקרקע: חדר מגורים הכולל מטבח ויציאה לחצר מוצמדת במרווח המערבי הכוללת בריכת נוי.
 - בקומה הראשונה: חדר מגורים, מרפסת בחזית המערבית.
 - במישור גג רעפים ובגג טכני שטוח: קולטי שמש, מסתור מזגנים וחלונות (סקיילייט) במישור הגג.
- בחצר: גינון, נטיעות עצים, שטח מרוצף, גמל סניקה ובריכת נוי.

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים חד-קומתי מאבן כורכר, שימור ושיקום חומה תורכית היסטורית שתוחמת ותומכת את המגרש מדרום בהתאם לתכנית 4743 והוראות מחלקת שימור והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת כמפורט:

- במרתף: מדרגות פנימיות, חדר משחקים, ממ"ד, שירותים וחדר רחצה.
- בקומת הקרקע: חדר מגורים ויציאה לחצר מוצמדת במרווח המערבי הכוללת בריכת נוי.
- בקומה הראשונה: חדר מגורים ומרפסת בחזית המערבית.
- במישור גג רעפים ובגג טכני שטוח: קולטי שמש, מסתור מזגנים וחלונות (סקיילייט) במישור הגג.



נא לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

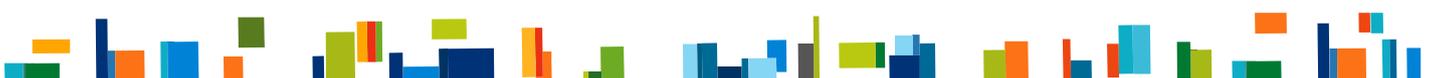
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש להחתיים את הבעלים בחלקות הסמוכות לבנייה בקו 0 על גבי הגרמושקה בנוסף למכתב החתום שהתקבל
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	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.

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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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.

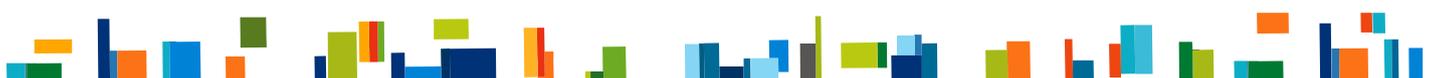


תנאים לתעודת גמר

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 13

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

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

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

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

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

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

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

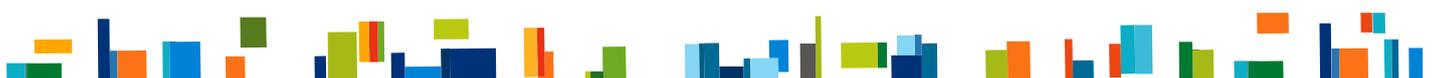
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.

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

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

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

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



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

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:

תנאים למתן היתר:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון 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.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:

תנאים למתן היתר:

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:

1. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

תנאים לתחילת עבודות:

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

תנאים לתעודת גמר:

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.

כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:

1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 15.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

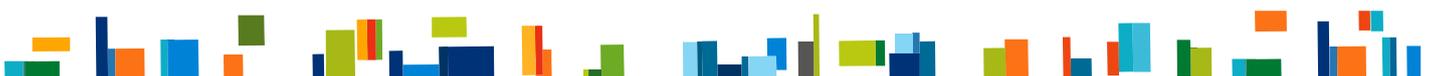
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
4	מקומות חניה שאושרו כמקום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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	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



#	תנאי
	ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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 בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

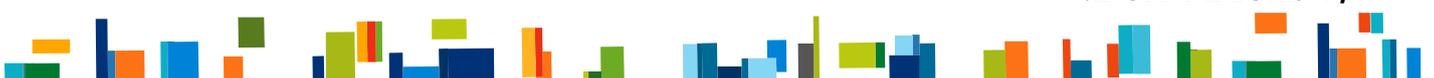
ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

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

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

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

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



- ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
 2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
 3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
 4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
 5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
 6. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
 7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין
- סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

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

תנאים למתן היתר

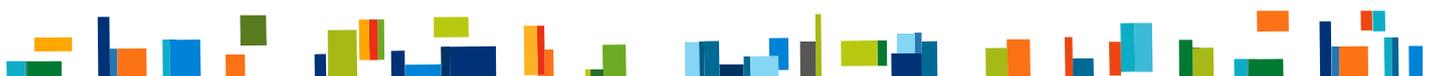
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	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 חניית אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')



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

תנאים לתעודת גמר

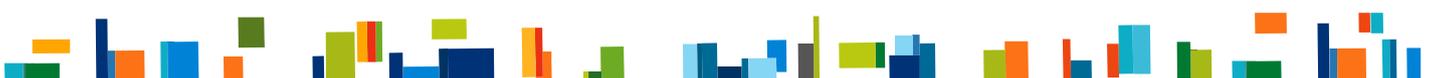
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 15

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

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

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

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

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

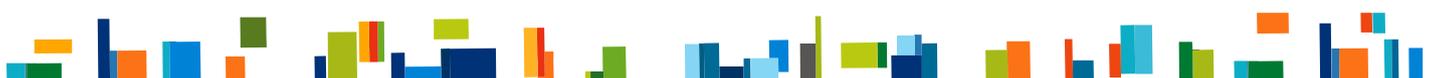
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה

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

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

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

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



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

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לתקן את החלטת הוועדה מספר 2-25-0020 מיום 19/11/2025 בהתאם למפורט:
ניתנו תנאים לבקשה הנדונה במסלול ללא מכון בקרה וזאת לאור כך שעורך הבקשה לא סימן את המסלול בעת פתיחת הבקשה, במסלול של מכון בקרה, כגון:
תנאים למתן היתר:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון 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.

לאור כך שהבקשה הנדונה במסלול של מכון בקרה, יש לבטל את התנאים המצויינים מעלה, ולהכניס את התנאים הבאים:
תנאים למתן היתר:

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:

1. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

תנאים לתחילת עבודות:

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

תנאים לתעודת גמר:

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.

כמו כן, תוספת של תנאי למתן היתר:

1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת שפ"ר 13.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	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 בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך ה22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:
1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
א. קומת מרתף (-1): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.



- ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים.
- ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים.
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
5. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

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

2. זכויות מכח תמ"א 38:
- תוספת יחידת דיור אחת

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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



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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בזל 40

6214/374	גוש/חלקה	25-0247	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0195-040	תיק בניין
	שטח	23-02392	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמוס יודן
רבוצקי 10, רעננה 4322105 דפנה פרוימוביץ
בזל 40, תל אביב - יפו 6274416 ואלרי ז'קלין קמאמי
בזל 40, תל אביב - יפו 6274416

עורך הבקשה

אייל פרץ
ש גני גד 3, בני ברק

מהות הבקשה

שינויים בבניין מגורים קיים הכוללים ;
הסדרת מגדל ממ"דים בחזית המערבית (הצדדית), עבור 3 יח"ד קיימות בקומות קומה א', ב' ו-ג'.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים הכוללים ;
הסדרת מגדל ממ"דים בחזית המערבית (הצדדית), עבור 3 יח"ד קיימות בקומות קומה א', ב' ו-ג' .

כולל ההקלה הבאה :

1. הקלה להקמת ממ"דים בקו בניין צידי 0 מטר, בהמשך לקיר משותף.

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

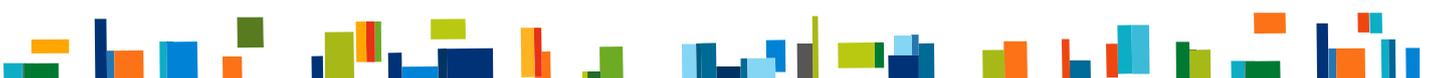
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 64

6957/118	גוש/חלקה	24-1320	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0197-064	תיק בניין
509.00	שטח	23-01793	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי אליהו
יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610

עורך הבקשה

רבקה הדסה זייטון
בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111

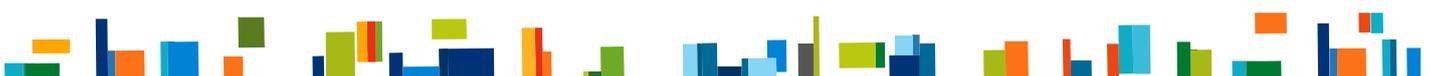
מהות הבקשה

שימוש חורג ממחסן בקומת המרתף, למשרד למקצוע חופשי, לתקופה של 10 שנים והנמכת הקומה לגובה של 2.5 מ' בדיעבד.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 28/01/2026 מתאריך 2-26-0001

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן קיים בקומת המרתף, למשרד למקצוע חופשי, לתקופה של 10 שנים והנמכת הקומה לגובה של 2.5 מ' לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר, בבקשה לשימוש חורג ממחסן למשרד למקצוע חופשי שניתן לאשר בהתאם לשימוש המותרים בתכנית ע1 מרתפים, כמו כן אין מדובר בשימושים מעורבים עבור גן ילדים או מרפאה עתירת מבקרים, הבקשה אינה כוללת שינויים בשטח משותף, ובהתאם לחוות דעת פיקוח על הבנייה, הקירוי שמעל מדרגות הגישה למרתף פורק. בנוסף, יצוין כי אין בבקשה זו לסכל התחדשות עירונית בבניין הנדון שכן מדובר בשימוש חורג בלבד בקומת מרתף קיימת ומהווה חלק בלתי נפרד מהבניין הקיים.
- השתתפות בקרן חניה עבור 0.76 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

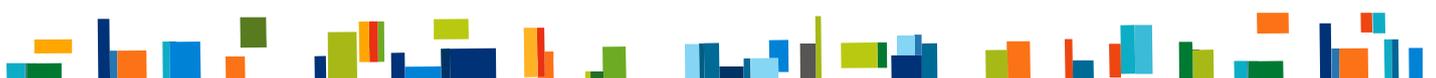
תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
השימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי יהיה עבור עורכי דין, רואי חשבון, מהנדסים, שמאים, אדריכלים, מתכנתים וכל מקצוע דומה מבחינת מהותו והיקף קבלת הקהל כפי שתקבע הועדה המקומית.	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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טשרניחובסקי 31

7226/28	גוש/חלקה	25-0161	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0783-031	תיק בניין
458.00	שטח	23-01995	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועם ורמן
טשרניחובסקי 31, תל אביב - יפו 6329142

עורך הבקשה

ענבל כהן
שדרות רוטשילד 130, תל אביב - יפו 6527206

מהות הבקשה

שינויים בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת יציע ומעל קומת מרתף, הכוללים:
- בקומה ג': שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה העליונה, ותוספת חדר יציאה לגג ופרגולה מחומר קל בצמוד לקירות המבנה, והסדרת גרם מדרגות פנימי המחבר בין שני המפלסים.

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת יציע ומעל קומת מרתף, הכוללים:

- בקומה ג': שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה העליונה, ותוספת חדר יציאה לגג ופרגולה מחומר קל בצמוד לקירות המבנה, והסדרת גרם מדרגות פנימי המחבר בין שני המפלסים.

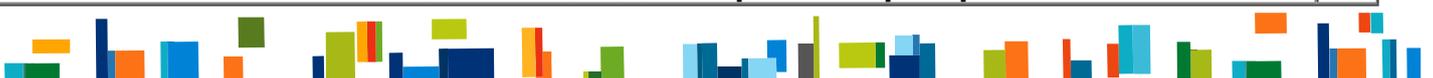
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.0 מ' במקום 2.5 מ' המותר

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

תנאים למתן היתר

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





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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיכר הסיירים 5

6133/766	גוש/חלקה	24-1816	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1079-005	תיק בניין
1,335.00	שטח	23-01832	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צור התחדשות עירונית הסיירים 5
הלמד הא 13, תל אביב - יפו 6927713

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38/א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: מקומות חניה בנוסף 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 3 יח"ד, חדר אשפה מקום לאופניים, גינות פרטיות לחזית הצדית צפונית.
- בקומות 1-3 מוצעות 15 יח"ד (5 דירות בקומה).
- בקומה 4: 4 יח"ד כולל ממ"ד בכל דירה עם מרפסת.
- קומות 5-6: 5 יח"ד (10 יח"ד) כולל ממ"ד בכל דירה עם מרפסת.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד. כולל ממ"ד בכל דירה עם מרפסת.
- סה"כ 34 יח"ד
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולאריים, מאגר מים, בריכת שחיה פרטית.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה עבור:

- הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
- ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 36 מקומות חניה בנוסף 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה המערכה.
- בקומת הקרקע: פיתוח שטח 3 יח"ד, חדר אשפה מקום לאופניים, גינות פרטיות לחזית הצידית צפונית.



- בקומות 1-3 מוצעות 15 יח"ד (5 דירות בקומה).
- בקומה 4: 4 יח"ד.
- קומות 5-6: 5 יח"ד (10 יח"ד)
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- סה"כ 34 יח"ד
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, בריכת שחיה פרטית.

כולל ההקלות הבאות:

1. לאשר את קומה בהקלה
2. לאשר הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.92 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר
3. לאשר הבלטת גזוזטרות לחזית צדית בשיעור של: 1.37 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 19.6% מין המרווח המותר

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	העץ המיועד להעתקה יועתק לגינה הפרטית של בעל ההיתר ברחוב הלמד הא 13 בתל אביב, בליווי אגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9034.40 ₪.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע להעתקת עץ מספר 146 לשטח פרטי של יזם ההיתר ברחוב הלמד הא 13 בתל אביב
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



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9034 ט.
3	אישור אגף הנכסים
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 34

8944/3	גוש/חלקה	24-0380	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0036-034	תיק בניין
349.00	שטח	22-01253	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית בי"ל פרץ 34 בע"מ
פרץ י ל 34, תל אביב - יפו 6685407

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

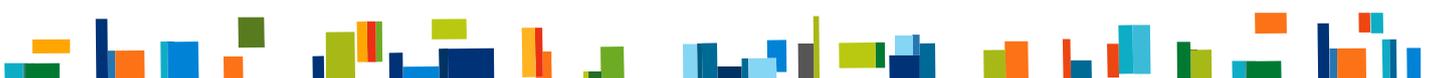
מהות הבקשה

הריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות, סה"כ 6 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח בקשה מקבילה 24-0381), בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר וקומות מרתף עבור 16 יח"ד סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (-2): חניה;
- בקומת מרתף (-1): חניה, גרעין חדר מדרגות ומעלית אחת;
- בקומת הקרקע: חזית מסחרית עבור חנות אחת, ממ"מ, חדר אשפה, חדר אופניים, גרעין (משותף) המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת;
- בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך מדרגות פנימיות המקורות בסקייליט;
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מעלית אחת רגילה וחדר מדרגות מוגן (בחלקו בחלקה נידונה ובחלקו בחלקה גובלת בבקשה מקבילה) וארונות שירות למערכות משותפות;
- על המגרש: זיקת הנאה במרווח קדמי, פיתוח שטח, חצר משותפת, גדרות בגבולות המגרש, נטיעות ועקירות (רמפה ירידה למרתף חניה ממוקמת בבקשה מקבילה);

החלטת: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026



לאשר את הבקשה עבור הריסת בנין קיים למגורים בן 3 קומות, סה"כ 6 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח בקשה מקבילה 24-0381), בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר וקומות מרתף עבור 16 יח"ד סך הכל ; כולל ההקלות הבאות:

ביטול קומת בניינים והקמת קומת מגורים ;

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 32% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 1.60 מ' ;
- עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 4 המוגשת בבקשה מקבילה ;
- הקמת בריכת שחיה לא מקורה בגג עליון עם מדרגות פנימיות לגישה מדירה מתחת ;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הרשומים בהמשך:

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לשחרר 2 היתרים ביחד עבור בקשה נידונה מספר 24-0380 ובקשה מקבילה מספר 24-0381.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18352 ט.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הקמת מרתפים בו זמנית עבור בקשה נידונה ובקשה מקבילה מספר 24-0381 ברחוב י.ל.פרץ 34 א שכן קיים מרתף משותף בזיקת הנאה.



#	תנאי
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום תקנה 27 לנושא: זיקת הנאה מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 4 המוגשת בבקשה מקבילה רישום שטחים משותפים לרבות חניית נכים. אי סגירת מרפסות בולטות רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב.
3	תעודת גמר לרבות אכלוס יינתנו ביחד עבור בקשה נידונה מספר 24-0380 ובקשה מקבילה מספר 24-0381.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
10	אישור רשות הכבאות
11	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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 34א

8944/4	גוש/חלקה	24-0381	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	א0036-034	תיק בניין
346.00	שטח	22-00285	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית בי"ל פרץ 34 בע"מ
פרץ י ל 34, תל אביב - יפו 6685407

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

הריסת מחסן קיים בן קומה אחת, לרבות הריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב בקשה מקבילה 24-0380), בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומות מרתף עבור 17 יח"ד סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (2-): חניה, חדר משאבות ומאגר מים, גרעין חדר מדרגות ומעלית אחת;;
 - בקומת מרתף (1-): חניה, גרעין חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - בקומת הקרקע: חזית מסחרית עבור חנות אחת, ממ"מ, חדר דיירים, גרעין (משותף) המכיל חדר מדרגות, מבואה ומעלית אחת ודירת גן אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לעורף וחזית צידית;;
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, 2 יח"ד לעורף ולחזית מכילות גם מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המכיל בריכת שחיה לא מקורה עם גישה דרך מדרגות פנימיות המקורות בסקייליט;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מעלית אחת רגילה וחדר מדרגות מוגן (בחלקו בחלקה נידונה ובחלקו בחלקה גובלת בבקשה מקבילה) וארונות שירות למערכות משותפות;
 - גישה ללובי דרך חלקה גובלת המבוקשת לבניה בקיר משותף בזיקת הנאה כמפורט בהמשך;
- על המגרש: זיקת הנאה במרווח קדמי, פיתוח שטח, חצר משותפת וחצר פרטית, גדרות בגבולות המגרש, נטיעות ועקירות ורמפה חד סיטרית משותפת לירידה למרתף במרווח צידי מערבי;

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026



1. לאשר את הבקשה עבור הריסת מחסן קיים בן קומה אחת, לרבות הריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש למגורים (בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב בקשה מקבילה 24-0380), בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומות מרתף עבור 17 יח"ד סך הכל; כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 6% משטח המגרש השווים ל 20.76 מ"ר לצורך תכנון מיטבי
- תוספת של 2.5% לקומה, סך הכל 5% משטח המגרש השווים ל 20.76 מ"ר
- ביטול קומת בניינים והקמת קומת מגורים;
- עבור ניווד זכויות בין הקומות.
- עבור תוספת 2 קומות מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע.
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 32% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 1.60 מ';
- עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 3 המוגשת בבקשה מקבילה;
- הקמת בריכת שחיה לא מקורה בגג עליון עם מדרגות פנימיות לגישה מדירה מתחת;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הרשומים בהמשך:

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן לקבל התנגדות לנושא רעש ואבק, הנ"ל מטופל בהתאם לתקנות בזמן עבודות הבניה.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לשחרר 2 היתרים ביחד עבור בקשה נידונה מספר 24-0381 ובקשה מקבילה מספר 24-0380.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18352 מ ² .
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.



#	תנאי
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	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	הפקדת ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תעודת גמר לרבות אכלוס ייתנו ביחד עבור בקשה נידונה מספר 24-0381 ובקשה מקבילה מספר 24-0380.
3	רישום תקנה 27 לנושא: זיקת הנאה מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 3 המוגשת בבקשה מקבילה רישום שטחים משותפים לרבות חניית נכים. אי סגירת מרפסות בולטות רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב.
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 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 98, ארליך 43

7024/120	גוש/חלקה	24-1577	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	11/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-098	תיק בניין
304.00	שטח	24-00491	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ
שדרות רוטשילד 76, תל אביב - יפו 6578518

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

להוסיף תנאי לאחר ועדה:
אישור מהנדס המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

להוסיף תנאי לאחר ועדה, אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
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 מהנדס המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אישור סופי של נת"ע
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

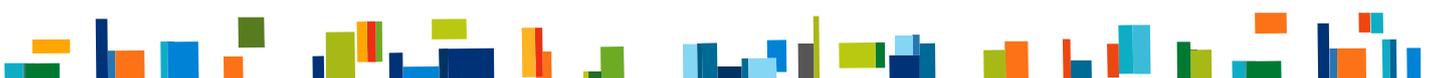
#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים 4 קומות למגורים ומסחר עבור 7 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר, עבור 18 יחידות דיור ו 4 יחידות למסחר.
כולל ההקלות הבאות:
 1. בנייה בגג בתכסית של 65% במקום 50% המותרים ע"פ תוכנית.
 2. הקמת קומת קרקע בתכסית של 81.25% במקום 70% המותרים.
 3. הקלה בחישוב תקן החנייה לאור מיקום המגרש בשדרות ירושלים במצוד לרק"ל.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה לא דנה בנושאים קנייניים, לנושא הקלות מבוקשות מדובר בהקלות אשר אינן פוגעות במתנגד ואושרו בשכונה הקלות זהות התורמות



לשיפור התכנון, כמו כן הבניין ממוקם על שדרות ירושלים בצמוד לרכבת קלה ותחבורה ציבורית, עם חזית מסחרית ואין סיבה לא לאשר פתור מחנייה במגרש.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

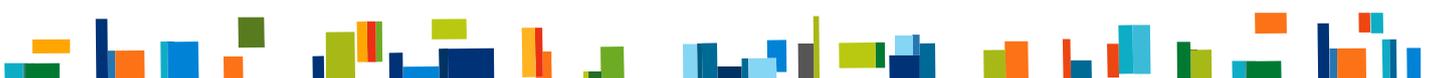
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/02/2026

י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפלטון 10

7000/77	גוש/חלקה	25-0784	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	16/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3409-010	תיק בניין
589.00	שטח	23-02231	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרכז העיר נדל"ן אפלטון 10-12
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

עורך הבקשה

יהונתן פיק
כנרת 5, בני ברק

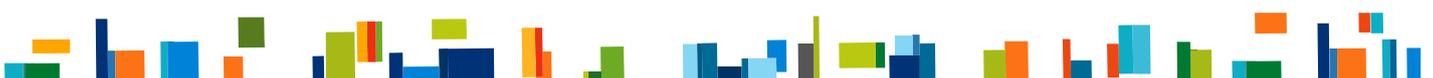
מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 2 קומות סך הכל 4 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
- בקומת מרתף (2-): מאגר מים, חדר משאבות, אולם אחסנה, 9 מקומות חניה במתקן רובוטי וחדר מדרגות עם מעלית אחת;
 - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, מבואת כניסה עם גישה דרך מעלית בחזית קדמית, חדר דיירים עם מטבח שירותים וגישה נפרדת דרך חצר חפורה במרווח צידי מזרחי, חלל כלוא, חדר שירות ו 10 מקומות חניה במתקן רובוטי וחדר מדרגות עם מעלית אחת;
 - בקומת קרקע: מעלית נפרדת לחזית קדמית לגישה ישירה לקומת המרתף, חדר אשפה, לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית אחת ו 2 דירות גן כל אחת מכיל הממ"ד, יח"ד אחת עם חצר לחזית קדמית ואחת לחזית עורף וצד, חניית אופניים מוצעת בתוך חצר פרטית;
 - בקומות 1-6: 3 יח"ד בקומה (18 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה, ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסות גג לא מקורות;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- על המגרש: מיסעה על קרקעית לצורך גישה למעלית חניה בעורף המגרש, מדרגות חיצוניות לגישה למרתף במרווח צידי מזרחי, מסתור לגל מים ובלוני גז בגבול מרגש צידי מערבי, גינה פרטית לעורף ולחזית במגרש וגדרות בגבולות המגרש, עקירות ונטיעות;

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

מבלי לדון בהתנגדויות שהוגשו וללא בחינה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן



הבקשה עבור הריסת הבניין בניגוד להוראות התוכנית החלה 577ג והקובעת ש לא יינתן היתר בניה, כל עוד לא תוכן תכנית מפורטת המלווה בתוכנית בינוי. ובהתאם לכך לא ניתן לאשר את הבקשה שכן לא ניתן לקבוע זכויות בניה, קווי בניין ובינוי מותר וטרם הושלמו התנאים המוקדמים שקובע סעיף 15 בתב"ע כגון אישור תוכנית בינוי מפורטת.

חוות דעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקשים בפגישה פרונטלית ובמייל.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אוארבך 3

7016/69	גוש/חלקה	23-1652	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	22/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3293-003	תיק בניין
1,376.00	שטח	23-01560	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת אלגר ייזום ויישום בע"מ
בית חורון 11, תל אביב - יפו 6900108

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

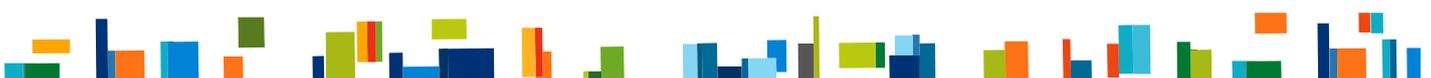
מהות הבקשה

תוספת למבנה קיים - בניין קיים בן 4 קומות כולל קרקע, אותו אנו מבקשים לחזק מתוקף תמ"א 38 לחזיון מבנים, מבקשים: 1. הוספת שתי קומות וקומה חלקית בקונטור המבנה לפי זכויות מוקנות מתוקף תמ"א 38. 2. הסדרת סגירת מרפסות בקומות הקיימות והוספת מרפסות קונסוליות במסגרת קווי הבניין המותרים בעורף המבנה. 3. סגירה חלקית של קומת העמודים המופלשת עבור לובאיים, שטחים משותפים ומערכות טכניות. 4. הנגשת המבנה ע"י הוספת מעליות בגרעיני המבנה. 5. שימוש במקלט קיים כמרחב מוגן לדירות הקיימות ותוספת שיפור מיגון לדירות החדשות

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0001-2 מתאריך 28/01/2026

- לאחר המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדויות, לקבל את עמדת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה לחיזוק ושיפוץ בניין מגורים קיים בן 4 קומות בפני רעידת אדמה ע"י הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים חיצוניים (עמודי בטון ועיבוי קירות) בכל חזיתות הבניין והוספת 2 קומות בהיקף קומה טיפוסית קיימת וקומת גג חלקית - עבור 23 יח"ד חדשות.
- לאשר תמורת חיזוק הבניין מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה:
 - מילוי שטח מפולש בקומת הקרקע עבור חדרים לתפקוד הבניין.
 - הוספת 2 קומות חדשות עבור 20 יח"ד
 - הוספת 3 דירות גג לאחר איחוד חדרי יציאה לגג.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - איחוד של חדרי יציאה לגג כקומה חלקית נפרדת בתכסית של עד 50% משטח הגג.
 - תוספת בריכה שחייה משותפת בשטח גג משותף בקומת הגג החלקית.
- לאשור פתרון חלופי להסדרת 23.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות



בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
2	- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. - בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לפי הוראות תמ"א 38 - בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.
4	מפרט שימור של נעמן כספי מה-7.6.23 יהיה חלק מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16744 ט"מ.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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.	

תנאים לאיכלוס

תנאי	#
אישור אגף הנכסים	1

תנאים לתעודת גמר

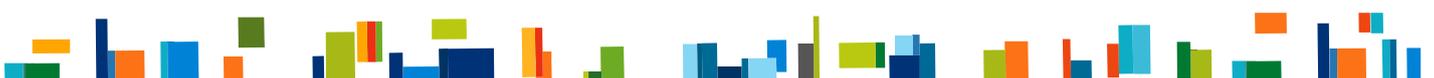
תנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	2
אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.	3
אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	4
אישור רשות הכבאות	5

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 30-25-0017 מתאריך 25/11/2025
--

לאחר ששמענו את ההתנגדויות, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את עמדת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה





01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 36, העליה 38, וולפסון 38

8989/19	גוש/חלקה	24-0617	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	02/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0005-036	תיק בניין
403.00	שטח	23-00359	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלמה רוזנגרט
העליה 36, תל אביב - יפו 6606201

עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובמרתף ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו ל-2 חזיתות הקדמיות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לשוב ולדון



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבטי ישראל 45, שבטי ישראל 45א, רומן רולן 1

7024/216	גוש/חלקה	25-0802	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	22/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3007-041	תיק בניין
2,462.00	שטח	24-00480	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כאמל עבד אל פאחר

שבטי ישראל 1, תל אביב - יפו 6813401 מנוור עבד אל פאחר
שבטי ישראל 1, תל אביב - יפו 6813401 אשוואג אלגראב
שבטי ישראל 45, תל אביב - יפו 6809946 גיהאד אלגראב
שבטי ישראל 45, תל אביב - יפו 6809946 דאוד מעשר
שבטי ישראל 45, תל אביב - יפו 6809946

עורך הבקשה

איאד סואלחי

שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

מהות הבקשה

שינויים והרחבת 3 יחידות דיור באגף הקיצוני המערבי (לכיוון השתלבות רחובות) בקומות הקרקע, השנייה והשלישית עם ממ"דים בכל דירות, חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבת הדירה בקומה התחתונה עבור חדר משחקים צמוד לדירה עם מדרגות פנימיות ממנה, והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולות מעל מרפסות הגג.

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

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-26-2 מתאריך 28/01/2026

לאשר את הבקשה להרחבת 3 דירות באגף החיצוני המערבי, חפירת מרתף חלקי צמוד לדירה התחתונה ובניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה העליונה, כולל הקלה ל:

-אי שמירת הנסיגה של 2.5 מ' כלפי חסית לרחוב שבטי ישראל כמפלס בניה חלקית על הגג עבור הדירה בקומה העליונה,

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1

תנאים להתחלת עבודות

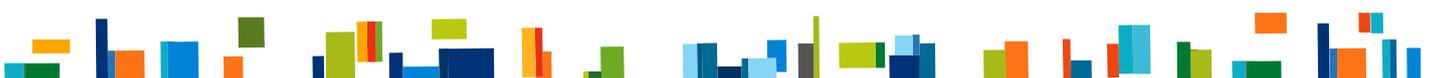
תנאי	#
הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.	1
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	2
הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3713 ט.	2
אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	3

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.



01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רינגלבלום 26

6985/115	גוש/חלקה	25-1361	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	31/08/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3650-026	תיק בניין
558.00	שטח	24-00597	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאון אמינוב
רינגלבלום 26, תל אביב - יפו 6683747 דנה שמואל
רינגלבלום 26, תל אביב - יפו 6683747

עורך הבקשה

דייגו אסטבן גלדיש
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה הדרומית-מערבית בקומה השנייה (העליונה) הכולל סידור שיפור מיגון והקמת חדר יציאה לגג עבודה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

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

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הנדונה, כהקלה :
-לבניה ללא רצף עם הדירות בקומת הקרקע.

2. לדחות את התנגדות המתנגד מס' 1 אשר חתום על מפרט הבקשה להיתר ולקבל את התנגדות המתנגד מס' 2 באופן חלקי לעניין סימון מלוא הבנייה הקיימת בדירת השכן בקומת הקרקע באותו אגף תוך הוכחה בתכנון לאי הריסתה ולדחות את שאר הטענות שאינן תכנוניות.

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

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





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

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.

