

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-26-0002 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי 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 או קומות (לא בק"ק)	יונתן לבני	קהילת לבוב 30	-0822-030	-25 1386	1
3	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יעקב טל	ברטונוב יהושע 76	-0871-006	-25 0813	2
6	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נעה שלקוביץ	ברודצקי 10	-0985-010	-25 0508	3
8	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רונית גפניאל	כהן אלי 5	-2242-005	-25 1236	4
10	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	שוהם מתתיהו 34	-0860-034	-25 0034	5
13	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אלילאה ברינבוים בע"מ	רוזנבאום 10	-0340-010	-23 0982	6
17	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת איתן בע"מ	הירקון 16	-0027-016	-24 1125	7
20	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	צירלסון 14	-0556-014	-22 2039	8
24	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שמעון התרסי 9 בע"מ	שמעון התרסי 9	-0210-009	-24 1832	9
28	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמואלי לי	בן יהודה 160	-0025-160	-26 0047	10
29	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שמעון שי	מל"ן 16	-0368-016	-22 0167	11
33	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	באוהאוס אירופה בע"מ	זנגביל ישראל 17	-0236-017	-24 1631	12
36	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	התחדשות עירונית לב העיר בע"מ	השופטים 3	-0334-003	-25 0102	13
40	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלום ונתן יזמות בע"מ	הזוהר 34	-0584-034	-22 2055	14
45	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ	יונה הנביא 39	-0111-039	-23 0491	15

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
51	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בליליוס התחדשות עירונית	מוהליבר 34	-0132 034	-24 1421	16
55	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ק. אופק החזקות - עירונית בע"מ	קל"י 9	-0525 009	-24 1719	17
58	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	שקד הים בע"מ	אלנבי 14	-0004 014	-25 0360	18
59	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מלצ'ט פרויקט לשיקום בע"מ	מלצ'ט 10	-0361 010	-24 1568	19
63	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שלומי מאיה	בר גיורא 17	-0022 017	-26 0058	20
64	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גיא יונה	דרך ההגנה 86א	-4001 005	-25 0002	21
66	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	חברת ארזי זימן בע"מ	זימן יוסף 10	-0722 010	-22 1358	22
71	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בולטהאופ וייס בגייסות בע"מ	כיכר הגייסות 6	-1078 006	-24 1670	23
74	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	ישי ולנסי	גוש עציון 44	-0540 042	-24 1817	24
76	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	שירן דניאל עמר	הגבור האלמוני 23	-1006 023	-25 0645	25
78	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	ראש פינה 30	-0040 030	-25 0219	26
81	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	שדרות ירושלים 94	-3001 094	-24 1099	27
86	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רפאל אשר	פרנקל ידידיה 18	-0031 018	-25 0328	28
89	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בתיה זלצר	יפת 218	-3004 218	-22 1102	29
94	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עידו יד שלום	נחלת בנימין 107	-0003 107	-24 1290	30
98	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שלמה רוזנגרט	העליה 36	-0005 036	-24 0617	31
102	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גרינברג קפון בע"מ	זבולון 29	-0180 029	-24 1461	32

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0002 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, עו"ד, נוי אלראי שניצר

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אמיר בדראן, עו"ד דייבי דיסטניק, עו"ד נוי אלראי שניצר	חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה	החל מהבקשה בצירלסון 14

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	אינג' פרידה פירשטיין	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	ע"י מ"מ רוני רובנר
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 30

6636/264	גוש/חלקה	25-1386	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0822-030	תיק בניין
1,010.00	שטח	25-00172	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יונתן לבני
בן עזרא 20, תל אביב - יפו 6424621

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

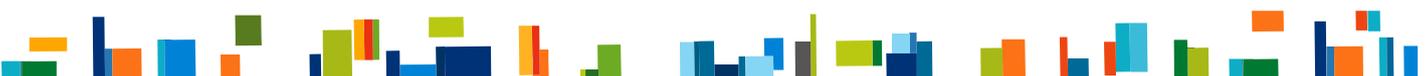
מהות הבקשה

הריסת הדירה האמצעית הקיימת (למעט תקרתה) והריסת חלק מהמשך קירות ממ"ד שנבנו בעת הרחבת דירה בקומה א' שמעליה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, ובניית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות, בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד.
הבניה מוצעת מתחת לדירה קיימת בקומה א' שהורחבה לפי היתר משנת 2015, ומעל עמודים קיימים לכן מדובר על סגירת שטח הפתוח בין עמודים והמשך קירות ממ"ד.
במגרש: פיתוח שטח כולל הסדרת שביל גישה מהרחוב לכניסה לדירה במרווח המזרחי וזלת נוספת לגישה לחצר המערבית, גדרות הפרדה פנימיות הוצגו כקיימות ושייכות לשכנים (תת חלקה 1 ותת חלקה 3).
הריסת גדר קיימת בגבול המגרש הצדדי המערבי (מול הדירה הנדונה) ובנייתה מחדש בגובה 1.50 מ' ובניית גדר חדשה בגובה 1.50 מ' (מול הדירה הנדונה) בגבול המגרש הצדדי המזרחי בו לא קיימת גדר.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

- לקבל את התנגדות בחלקה לעניין הריסת חלק מהמשך קירות הממ"ד, לפני הוצאת היתר בנייה יידרש אישור פיקוד העורף.
- לאשר את הבקשה להריסת הדירה האמצעית הקיימת פרט לתקרה ולחלק מהמשך קירות ממ"ד שנבנו בעת הרחבה דירה בקומה א' שמעליה, בנייתה מחדש בצורה מורחבת ובניית מרתף מתחתיה המכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות, בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד, מתחת לדירה מורחבת קיימת בקומה א';
במגרש: פיתוח שטח, הסדרת שביל גישה מהרחוב לכניסה לדירה במרווח המזרחי וזלת נוסף לגישה לחצר המערבית, הריסת גדר קיימת בגבול המגרש המערבי (מול הדירה הנדונה) ובניית גדר חדשה ובניית גדר חדשה (מול הדירה הנדונה) בגבול המגרש המזרחי, כולל ההקלה הבאה:



- תוספת עד 6% הקלה יחסית משטח המגרש מעל 104.49 מ"ר מותרים, בשיעור של 12.12 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,134.30 ₪.
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

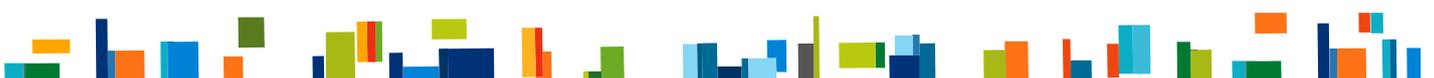
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026

כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברטנוב יהושע 6ד

6623/320	גוש/חלקה	25-0813	בקשה מספר
רביבים	שכונה	23/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0871-006	תיק בניין
1,238.00	שטח	23-00800	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעקב טל

ברטנוב יהושע 6ד, תל אביב - יפו 6940091

עורך הבקשה

ירון אלדד

בנבנישתי 11, תל אביב - יפו 6608711

מהות הבקשה

תוספת בנייה, שינויים פנימיים ע"י הריסת הקירות הפנימיים הקיימים כולל הריסת חלק מעמודים קיימים (ללא הריסת התקרות הקיימות) ושינויים בחזיתות, בקוטג' קיצוני צפון-מערבי בין 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ-6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים (מערבי לכיוון רחוב ברטנוב ומזרחי-אחורי).

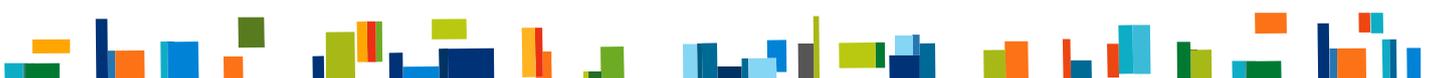
בין האגפים במפלס המרתף קיימת חצר פתוחה המהווה גישה למוסכי חנייה שאושרו עבור כל אחד מהקוטג'ים. האגפים מחוברים בקוטג'ים הצפוניים בלבד ע"י מרפסות גג עם קורה עליונה במפלס הכניסה (מעל מוסך החנייה).

הבנייה המבוקשת כוללת:

- בכלל הקומות: הריסה ובנייה מחדש בצורה שונה את המדרגות הפנימיות בין המפלסים;
- במרתף: הריסת מקלט פרטי קיים (בשטח 17.50 מ"ר) תוספת בנייה של כ-12 מ"ר להגדלת שטח המרתף, בניית ממ"ד, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ממוסך החנייה הקיים בחצר בין האגפים, הוספת 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי-הצפוני, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;
- בקומת הקרקע: תוספת בנייה של 6.20 מ"ר (מעל מוסך החנייה שבמרתף) מעבר לקונטור קומת הקרקע הקיימת לכיוון החצר הפנימית בין 2 האגפים;
- בקומה א': שינויים פנימיים והסדרת מרפסת גג פתוחה לא מקורה מעל תוספת הבנייה בקומת הקרקע;
על הגג: הריסת הבנייה הקיימת ובניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר.
- במגרש: בחצר המוצמדת לדירה הנדונה (98.50 מ"ר) הסדרת גיבון ודק עץ אחד בשטח 19 מ"ר במרווח הקדמי המערבי ודק עץ שני במרווח הצדדי המזרחי בשטח של כ-6.50 מ"ר.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026



1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה, שינויים פנימיים ע"י הריסת הקירות הפנימיים הקיימים כולל הריסת חלק מעמודים קיימים (ללא הריסת תקרות קיימות) ושינויים בחזיתות, בקוטג' קיצוני צפון-מערבי בן 2 הקומות וחדר היציאה לגג מעל מרתף, בבניין המורכב מ-6 קוטג'ים בקירות משותפים הבנויים ב-2 אגפים (מערבי לכיוון רחוב ברטנוב ומזרחי-אחורי), עם חצר פתוחה בין אגפים כולל הקלה הבאה:
 - העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע עד 10% במסגרת השטחים הכוללים המותרים (5.55 מ"ר = 2.6%);
כמפורט:
 - בכל הקומות: הריסה ובנייה מחדש בצורה שונה את המדרגות הפנימיות בין המפלסים;
 - במרתף: הריסת מקלט פרטי קיים ותוספת בניה כולל בניית ממ"ד, הסדרת כניסה נפרדת למרתף ממוסך החניה הקיים בחצר בין האגפים, הוספת 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי-הצפוני, הסדרת חדר משחקים וחדר שרותים;
 - בקומת הקרקע: תוספת בנייה (מעל מוסך החניה שבמרתף) מעבר לקונטור קומת הקרקע הקיימת לכיוון החצר הפנימית בין 2 האגפים;
 - בקומה א': שינויים פנימיים והסדרת מרפסת גג פתוחה לא מקורה מעל תוספת הבנייה בקומת הקרקע;
 - על הגג: הריסת הבנייה הקיימת ובניית חדר יציאה לגג;
 - במגרש: פיתוח שטח כולל הסדרת גיבון ודק עץ אחד במרווח הקדמי המערבי ודק עץ שני במרווח הצדדי המזרחי בכל שטח חצר המועמדת ליח"ד הנדונה.
כפוף לכל דין/תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
2. לדחות את התנגדויות שכן, בניה דומה לרבות ביטול מקלט והקמת ממ"ד, בניית חדר יציאה לגג אושרה ביח"ד הסמוכות כל הבנייה מוצעת בשטח פרטי ואין פגיעה במתנגדים לעניין הקנייני.

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

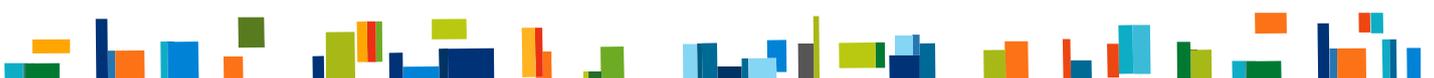
#	תנאי
1	הפיכת המרתף המוצמד לדירה לשימוש עיקרי מהווה הפרת מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה, המרתף מוצד אליה וחדר היציאה לגג, מהווים יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 10

6772/34	גוש/חלקה	25-0508	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	05/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-010	תיק בניין
910.00	שטח	24-01807	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נעה שלקוביץ
קשאני אליעזר 8, תל אביב - יפו 6949912

עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה
ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

מהות הבקשה

הריסת הדירה הקיימת באגף הקיצוני מערבי, בבניין טורי קיים בן קומה אחת עם גג רעפים (ללא ניצול חללו), מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בנויות בקירות משותפים, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו, מעל מרתף המכיל ממ"ד.
במגרש: הריסת משטח קיים במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות ומסתור אשפה קיים שפולשים לשביל ציבורי בחזית הצדדית המערבית והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת פילר אשפה חדש, הוספת גדר הפרדה במרווח הקדמי והאחורי לצד המזרחי ובמרווח האחורי משטח דק ומעליו פרגולה קלה.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים ללא ניצול חללו, מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בנויות בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף המכיל ממ"ד;
במגרש: פיתוח שטח, הריסת משטח במרווח הקדמי, הריסת גדרות קיימות ומסתור אשפה קיים שפולשים לשביל ציבורי והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, בגדר הקדמית הסדרת פילר אשפה חדש, במרווח האחורי הסדרת משטח דק מקורה בפרגולה קלה, כולל ההקלה הבאה:
- הקלה יחסית של 6% (עד 13.65 מ"ר) מעל השטח המותר לפי טיפוס 71/א בתב"ע 107 מ"ר.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומת הגג מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,899 מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

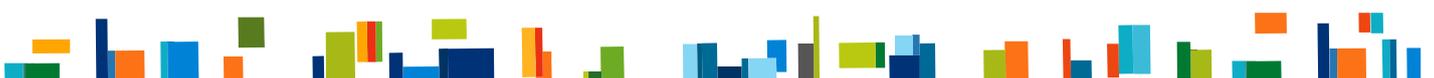
#	תנאי
1	הריסת כל הגדרות מסתור אשפה הפולשים לשביל ציבור בחזית הצדדית המערבית לפני תחילת עבודות הבניה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כהן אלי 5, כהן אלי 7

6630/774	גוש/חלקה	25-1236	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	23/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2242-005	תיק בניין
5,997.00	שטח	22-02255	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיורא לופטיג
כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003 קרן אורגד
כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004 איריס קפלן
כהן אלי 5, תל אביב - יפו 6963003 רונית גפניאל
כהן אלי 7, תל אביב - יפו 6963004

עורך הבקשה

מיכל אבישר
יערי מאיר 23, תל אביב - יפו 6937127

מהות הבקשה

הקמת 4 חדרי יציאה לגג ל4 הדירות הגג העליונות, הגבהת המעלית ותוספת עצירה בקומת הגג, הנמכת מעקה הגג הבנוי.
על המגרש קיימים שני בנייני מגורים בני 13 קומות עבור 95 יח"ד מעל מרתף לחניה ואחסון.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

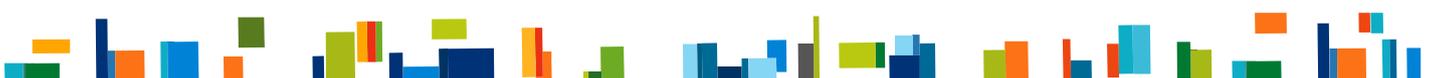
לאשר את הבקשה להקמת 4 חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות הגג הקיימות, הגבהת המעלית ותוספת עצירה בקומת הגג, הנמכת מעקה הגג הבנוי ב-2 בנייני מגורים בני 13 קומות עבור 95 יח"ד מעל מרתף לחניה ואחסון.
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להגבהת גובה קומת הגג עד 3 מ' לעומת 2.7 מ' גובה קומה טיפוסית.
- הקלה להגבהת הבניין עד 60.02 מ' לעומת 58 מ' המותרים על פי תוכנית.

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

תנאי

#



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שוהם מתתיהו 34

6624/409	גוש/חלקה	25-0034	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0860-034	תיק בניין
906.00	שטח	23-00225	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבניין בע"מ
שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628

עורך הבקשה

דניאלה צ'צ'יק
גלבוע אמיר 19, תל אביב - יפו 6967109

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.

על המגרש: הריסת גדרות ומדרגות הפולשות לרחוב שוהם מתתיהו, הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:
408, 410 (בנייני מגורים), 441 (רחוב שהם מתתיהו), 838 (שצ"פ) בגוש 6624.

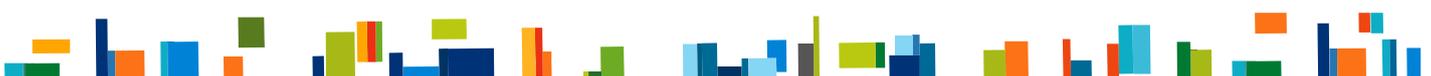
החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 5 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד.
- על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע בגובה נטו של 3.10 / 2.70 מטרים במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38
 - בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33.33% מהמרווח).
 - בניית מרפסות הבולטות 2.0 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.6% מהמרווח).
- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:
408, 410 (בנייני מגורים), 441 (רחוב שהם מתתיהו), 838 (שצ"פ) בגוש 6624.



- לדחות את ההתנגדות שעניינה מצוקת חניה מאחר ותכנון מקומות החניה בבניין תואם את תקן החניה הנדרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

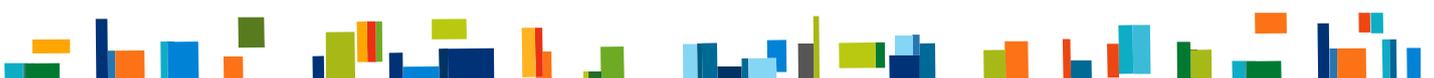
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל. 3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אושרה כריתה של עץ מספר 24,26,31 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	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



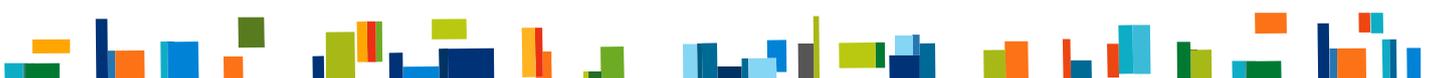
#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לרחוב שוהם מתתיהו ולחלקות העירייה
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירה מס' 2 מקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף יהוו יח"ד אחת שלא ניתן לפצל. 3. מקום החניה לנכים יהיה ציבורי לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידו. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 51,566 ש"ח.
7	הגשת אישור שפ"ע לעץ החדש שניטע במדרכה
8	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.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזנבאום 10, אבן גבירול 25

7111/109	גוש/חלקה	23-0982	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0340-010	תיק בניין
523.00	שטח	21-00589	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלילאה ברינבויים בע"מ
אבן גבירול 25, תל אביב - יפו 6407803

עורך הבקשה

יותם רייך
הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808

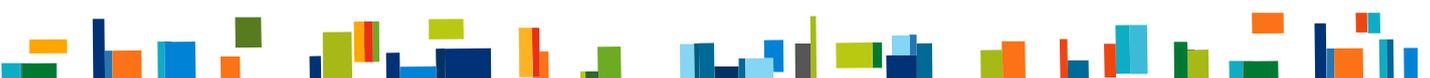
מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים:
בכל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות. במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים.
בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ.
בקומת הגלריה: הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים.
בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
בקומות המגורים החדשות (ד'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית.
על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: נישא לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז, ופיר ארובה למסחר בחצר הצדית.
סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה גלריה עבור 3 משרדים.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, הכוללים:



בכל הקומות הקיימות: חיזוקים בקונטור הבניין הקיים, שינוי מיקום פיר מעלית ושינוי מהלכי המדרגות. במרתף: הוספת 5 חניות אופניים, חניית אופנוע, ושינויים פנימיים. בקומת הקרקע: שינוי מבואת כניסה לבניין, 3 חנויות, לחנות האמצעית (מסעדה) תוספת ממ"מ. בקומת הגלריה: הוספת 3 משרדים, 2 ממ"מים ושינויים פנימיים. בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית. בקומות המגורים החדשות (ד'): בניית קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, 3 יח"ד ושיפור מיגון, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית. הקמת קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזית קדמית. על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכת שחייה המוצמד לדירה 14 בקומת גג חלקית, וגג טכני משותף הכולל: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה עבור דירות קיימות + חדשות בחזית עורפית וצדדית דרומית. בחצר: נישא לפחי אשפה וגמל מים בתחום המרווח הקדמי, מסתור גז, ופיר ארוכה למסחר בחצר הצדית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות), קומת קרקע מסחרית עבור 3 חנויות, קומה גלריה עבור 3 משרדים.

הקלות:

תוספת בריכת שחיה על הגג העליון של הבניין.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	תיאום מול נת"ע בהתאם לדרישותיהם במכתב מ 21 בפברואר 2023 (2011871#)
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 לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד 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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 24/05/2021 שמספרו 202100589 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

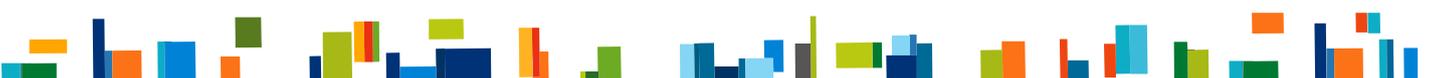
הערות

#	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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-24 מתאריך 06/11/2024





- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים ומסחר בקרקע קיים, פינתי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריה ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, שכן:
1. לא הוצגה ולא פורסמה תוכנית עיצוב הכוללת את הבניין הצמוד בקיר המשותף - נוגד את הוראות התוכנית.
 2. מבוקשות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות - סותר את הוראת התוכנית באזור ההכרזה, הנ"ל אף הובהר למבקשים והוחלט על ידם להמשיך בבקשה הכוללת מרפסות.
 3. מבוקשת קומת גג עליונה בנסיגה קטנה מהמאוסר בתוכנית ב 0.65 מ' מה 3.00 מ' המותרים
 4. מבוקשת תוספת של חדרים מחוזקים בחזית הקדמית לאבן גבירול - נוגד תכנית
 5. לא הוצגו כל פרטי הברכה ופתרון לארון מכונות לברכה בהתאם לתקנות.
 6. לא הוצג פתרון מנדוף עבור כל יחידות המסחר בבניין בהתאם להנחיות מרחביות ולפי הוראות התוכנית.
 7. מבקשים לתכנן נישה לאשפה וגמל מים בחצר הקדמית ולא צמוד לגבול המגרש, הנ"ל אף קיבל סירוב במכון הרישוי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 16, עזרא הסופר 7

6916/78	גוש/חלקה	24-1125	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	12/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0027-016	תיק בניין
480.00	שטח	22-00165	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת איתן בע"מ
משכית 8, הרצליה 4673308

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

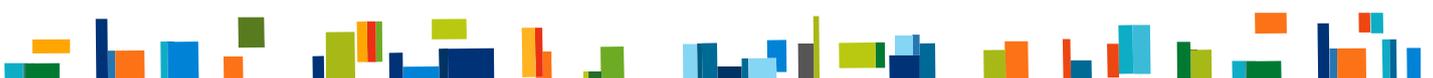
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, עבור 20 יח"ד הכולל:
בקומות מרתף 2,-1: מתקן חניה אוטומטי עבור 20 רכבים, חניית 4 אופנועים, חדר משאבות מאגר מים וחדר מונים.

בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין פונה לחזית רח' עזרא הסופר. חדר אופניים, חדר אשפה, חדר מדרגות, ומעלית. עמדת קליטת רכבים למעלית רכב פונה לעזרא הסופר. יח' דיור עורפית עם חצר צמודה ויח' מסחר חזיתית פינתית.
בקומות א' - ו' : 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת לכ"א
בקומת הגג : דירת גג אחת עם ממ"ד.
בגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 8 קולטי שמש. שטח לגנרטור ומדרגות לגרעין מרכזי.
בחצר : זיקת הנאה לציבור בשתי החזיתות הקדמיות. גמל מים שביל גישה לאשפה וחניית אופניים במרווח הצידי מצפון. פילר חשמל בדופן גבול המגרש המזרחי.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות חניון תת קרקעי, עבור 20 יח"ד הכולל:
בקומות מרתף 2,-1: מתקן חניה אוטומטי עבור 22 רכבים.
במרתף 1- : חניית 4 אופנועים, חדר משאבות מאגר מים וחדר מונים.



בקומת הקרקע: מבואת כניסה לבניין פונה לחזית רח' עזרא הסופר. חדר אופניים, חדר אשפה, חדר מדרגות, ומעלית. עמדת קליטת רכבים למעלית רכב פונה לעזרא הסופר. יח' דיור עורפית עם חצר צמודה ויח' מסחר חזיתית פינתית.
בקומות א' - ו' : 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת לכ"א
בקומת הגג : דירת גג אחת עם ממ"ד .
בגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 8 קולטי שמש. שטח לגנרטור ומדרגות לגרעין מרכזי.
בחצר : זיקת הנאה לציבור בשתי החזיתות הקדמיות . גמל מיים שביל גישה לאשפה וחניית אופניים במרווח הצידי מצפון . פילר חשמל ונישת גז בדופן גבול המגרש המזרחי.

- כולל ההקלות הבאות:
א. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות בעומק של 1.6 מ'
ב. ביטול מרפסות שירות .

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:
א. תוספת 3 קומות
ב. תוספת 25 מ"ר ל-9 יח"ד
ג. תוספת 11 יח"ד

2. לדחות את ההתנגדויות שכן :

א. הבניה המבוקשת הינה במסגרת הזכויות הקיימות ומאושרות במגרש בכפוף לתוכניות המאושרות.
ב. טענות בגין הסתרת הנוף , פרטיות בחלונות, קיומה של תחנת אוטובוס , והסדרת חניון לשימוש הדיירים במגרש, אינן רלוונטיות למהות הבקשה .

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

תנאים למתן היתר

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

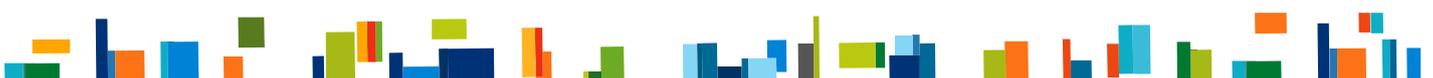
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 30.11.2023

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



15/02/2026

כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צירלסון 14

6106/387	גוש/חלקה	22-2039	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	12/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0556-014	תיק בניין
694.00	שטח	21-01188	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות'

ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה

שחף זית

דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג +קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:

בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.

בקומת המרתף 1- : 9 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, 4 חניות אופניים, פתחי איורור בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות .

בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .

בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .

בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .

בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטרא לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.

בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8 .

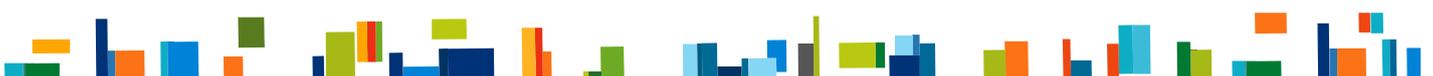
בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .

בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.

בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026



1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21.6.2023 ולאור חו"ד מקצועית מטעם תחנות תנועה וחניה וגנים ונוף במכון הרישוי, מומלץ לאשר את השינויים המבוקשים במפלסי קומות המרתף וכן בפיתוח המרווח האחורי של קומת הקרקע.

2. אין שינוי בקרן החניה לאחר שינוי מערך החניה המבוקש. (הסדר 1.27 מקומות חניה)

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה משרד 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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ט.
3	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.
4	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	אושרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
3	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

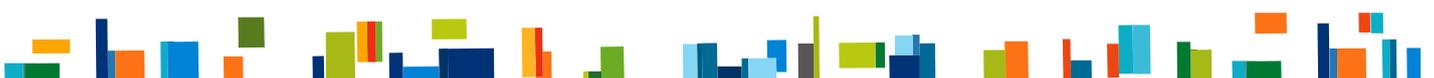
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0010-23 מתאריך 21/06/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג+קומה חלקית מעל 2 קומות המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מיים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.
בקומת המרתף 1- : 7 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, חדר טרפו, 4 חניות אופניים, פתחי איורור.
בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות.
בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן, ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם.
בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת.
בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת.
בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטראה לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.
בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת, ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8.
- בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום.
בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.
בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.27 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד. בנוסף, הטענות התכנוניות אינן סותרות את הוראות התכניות החלות במגרש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר



#	תנאי
	שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ט.
3	אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

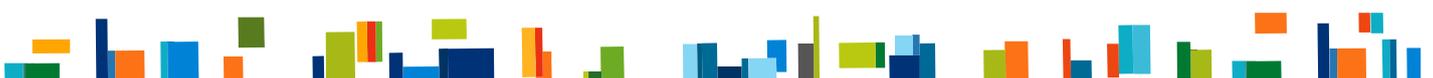
#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אפשרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
3	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון התרסי 9

6958/85	גוש/חלקה	24-1832	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0210-009	תיק בניין
478.00	שטח	22-00185	בקשת מידע

מבקש הבקשה

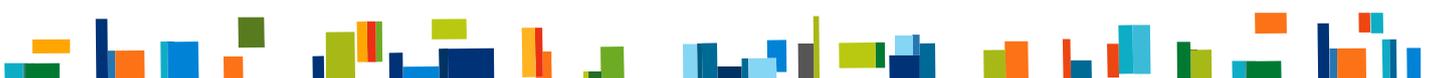
שמעון התרסי 9 בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
 - הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור סך הכל, הכוללים:
 - בקומת מרתף(2-): מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות;
 - בקומת מרתף(1-): מקומות חניה לכלי רכב, חדר טראפו ושטח נלווה עם חצר אנגלית לדירת גן שמעל;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ודירת גן המכילה:
 - ממ"ד ומסתור כביסה עם יציאה לחצר פרטית;
 - בקומה 1 : 4 יח"ד המכילות כ"א;
 - 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - 1 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומסתור כביסה;
 - בקומה 2-4 : 3 יח"ד (סה"כ 9 יח"ד) המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומה 5 : 2 יח"ד המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה: ממ"ד, ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים וגנרטור עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית עבור 8 נוסעים ופירי תשתיות משותפים;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות עצים, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות לחזיתות צד ועורף, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ותא קליטה למתקן חניה אוטומטי, במרווח הקדמי דרומי, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;



החלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות דו מפלסיים, חדר כביסה על הגג מעל למקלט במרתף, עבור 9 יח"ד סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל ל 2 קומות מרתף עבור 17 יחידות דיור סך הכל;
3. פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן; כולל ההקלה הבאה:
מתקן חנייה מתרומם בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

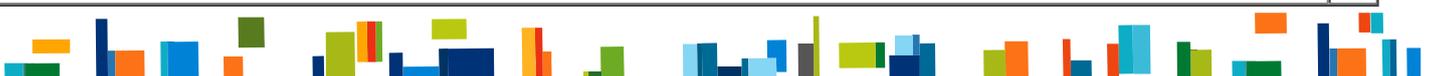
#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנוייה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	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	מפרט שימור עצים בוגרים מספטמבר 2023 של אדמה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,304.50 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



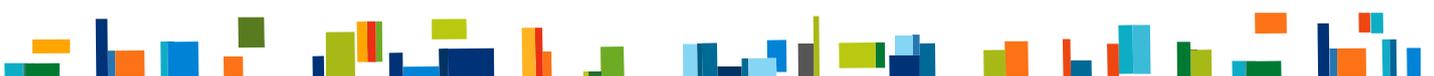
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אפשרה כריתה של עצים 4,6,7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/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 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור מס' 3 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור ___ עצים במגרש ובסביבתו.
10	עבור עצים לשימור מס' ___ אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ

הערות

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 160

6902/110	גוש/חלקה	26-0047	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	15/01/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0025-160	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמואלי לי
תג'ר ציונה 7, תל אביב - יפו 6809707

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות, לי שמואלי- "גן העיר", בכתובת בן יהודה 160 בקומת מרתף (עורפית) דירה 1, עבור 25 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות, לי שמואלי- "גן העיר", בכתובת בן יהודה 160 בקומת מרתף (עורפית) דירה מס' 1, עבור 25 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

2. לדחות את ההתנגדויות לרעש, שימוש משותף בחצר וסכנה לנפילת טיח, שכן יש צורך בגני ילדים באזורי מגורים מאוכלסים ולא הוכח שבשאר הטענות יש ממש

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 16

7499/37	גוש/חלקה	22-0167	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	30/01/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0368-016	תיק בניין
154.00	שטח	19-02345	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמעון שי
גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437

עורך הבקשה

ודים סימנדוייב
נחלת בנימין 73, תל אביב - יפו 6515416

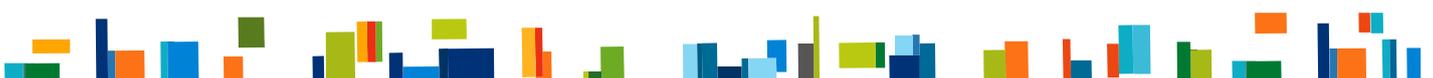
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 190.75
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 2
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 3
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את השינויים המרחביים בעקבות בקרת התכנון, הכוללים:
• תכנון ממ"מ בקומת המרתף על חשבון מחסן לטובת מסחר בשטח הגדול מ 20 מ"ר
יש לראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה.
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.



#	תנאי
3	תשלום בגין המרפסות החורגות. הצגת אסמכתא לתשלום בגין המרפסות החורגות באגף הנכסים.

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. מינוי קבלן מורשה לפירוק אסבסט 2. הגשת סקר אסבסט 3. התקשרות עם אתר פסולת מורשה לקליטת אסבסט.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין מילוי דרישות אגף הנכסים.
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	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.

הערות

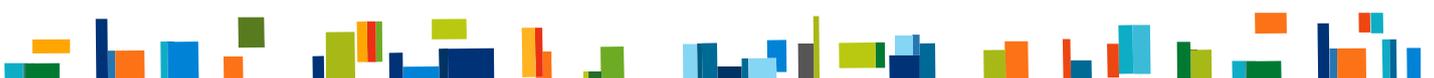
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0010 מתאריך 08/06/2022</p>
--

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0010 מתאריך 08/06/2022



1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 3 קומות, קומה רביעית חלקית וגג טכני מעל, עבור סה"כ 3 יח"ד, מעל קומת מרתף, כמפורט:
קומת מרתף מכילה: חלק המוצמד לדירת הקרקע עם ממ"ד, ומחסנים דירתיים.
קומת קרקע: יחידה מסחרית בחזית לרחוב ויח"ד אחת בעורף.
קומה ראשונה: יח"ד אחת עם ממ"ד.
קומה שנייה: יח"ד אחת עם ממ"ד המהווה המפלס התחתון של דירת הדופלקס.
קומה שלישית חלקית: מהווה מפלס עליון של הדירה שבקומה השנייה, עם מרפסת גג.
במצר: שטחים מרוצפים, עצים וגדרות.
סה"כ בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת מעל חלקית מעל קומת מרתף, עם יחידה מסחרית אחת ו- 3 יח"ד.
2. פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את טענות המתנגדים שכן אין כל פגיעה, הכל כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 24% מן המרווח המותר.

כולל תמריצים תמ"א 38:

1. הוספת בנייה בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (כ- 70 מ"ר + הוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת (26 מ"ר סה"כ)

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

תנאים למתן היתר

1. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

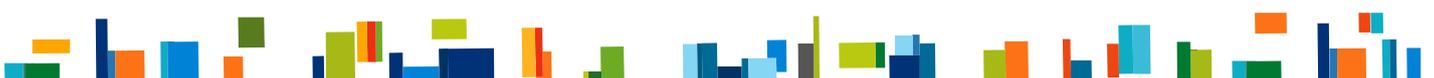
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

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.

תנאים לתעודת גמר

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



2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

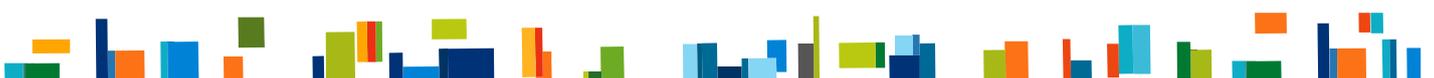
הערות

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 ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זנגביל ישראל 17

6956/17	גוש/חלקה	24-1631	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0236-017	תיק בניין
336.00	שטח	24-00788	בקשת מידע

מבקש הבקשה

באוהאוס אירופה בע"מ
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד הכוללים:
- בכל קומות המרתף:** מבואות קומתיות כולל גרם מדרגות ומעלית עם תחנת עצירה בכל קומה, 8 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 5.97 מ' המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח צד הדרומי של המגרש. ובנוסף: בקומת המרתף התחתונה (3-): מאגרי מים, חדר משאבות ו-2 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 2-: מאגרי מים ו-5 מחסנים דירתיים, ובקומת המרתף העליונה (קומה 1-): חדר שנאים ושטח נלווה עבור יחידת הדיוור העורפית שבקומת הקרקע המכיל חדר משחקים, חדר עבודה בממ"ד וחדר רחצה, אוורור באמצעות חצרות אנגליות בשני מרווחי הצד וגישה בגרם מדרגות פנימי משטוח הדירה
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והעורף של המגרש.
 - בקומות הטיפוסיות (1-4): בכל קומה, 2 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה 5: 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית והמפלס התחתון לדופלקס בקומה 6 עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית האחורית.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד דופלקס (המפלס העליון) עם תליית כביסה בשטח מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות חלקית ע"י פרגולה מבטון
 - על הגג העליון: גנרטור, 8 מערכות סולאריות ו-11 מעבי מזגן בתחום גג פתוח משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות אופנים במרווח קדמי, נישת למים בצמוד לגדר צדדית צפונית, ומעלית לרכב במרווח הצד הדרומי של המגרש.



החלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מחסנים במרתף המכיל 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.



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

תנאים לתעודת גמר

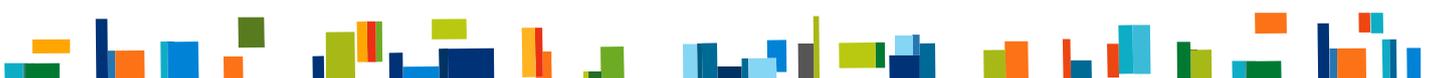
#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026

כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה השופטים 3, גדעון 2

6951/58	גוש/חלקה	25-0102	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0334-003	תיק בניין
429.00	שטח	24-01832	בקשת מידע

מבקש הבקשה

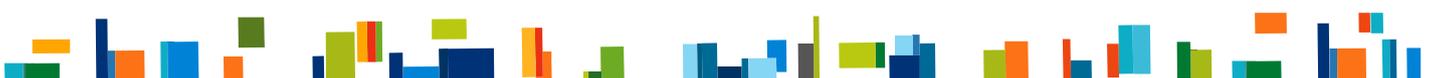
התחדשות עירונית לב העיר בע"מ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מחסן, חדר הסקה וכביסה ומקלט במרתף, כמפורט:
- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, תוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות, תוספת פירים תשתיות בחלל גרעין המדרגות.
 - בקומת המרתף: שינויי פנים ותוספת שטח למקלט הקיים.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור הקיימות בחזית הצד הצפונית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה, סגירה חלקית של הרצועה המפולשת עבור הרחבת יחידת הדיור המזרחית. חניית אופנים על במה קיימת בהיתר. הסדרת נישה לבלוני גז בתוואי הבניה.
 - בקומות קיימות 1,2,3: שינויי פנים ללא תוספת שטח, תוספת מסתור כביסה ל-1 מ-2 יחידות הדיור הקיימות בחזית הצד הצפונית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה, פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בחזיתות הקדמיות, סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית לרחוב השופטים בקו הבניה, סגירת מרפסות בחזית הצד המזרחית בסגירה קלה, סגירת מרפסת בחזית הקדמית לרח' גדעון בקו הבניין בסגירה קלה.
 - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם 2 מרפסות גזוזטרה, חדר שיפור מיגון ותליית כביסה בשטח יחידת הדיור.
 - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור למערכות, מרפסת גג בחזית הקדמית לרח' השופטים מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ותליית כביסה בשטח מרפסת גג בחזית הצד הצפונית, ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
 - על הגג העליון: 10 פאנלים סולאריים ו-10 מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה במדרגו הכלליות של הבניין.



- **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון, גדרות בגבולות מגרש, נישא לפילר חשמל וגמל מים בגבול המגרש הצדדי מזרחי ונישה לאשפה בגבול המגרש הצדדי הצפוני.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן בקומת מרתף, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מחסן, חדר הסקה וכביסה ומקלט במרתף, סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן בקומת מרתף, עבור 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)
2. אישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	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 שיפוץ מבנים 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	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	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.
7	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות



#	תנאי
	ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

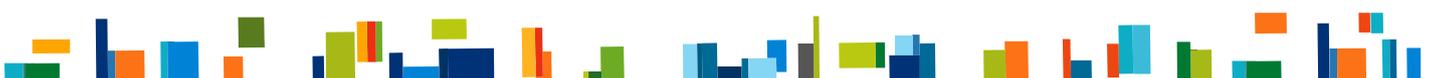
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	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.
6	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הזוהר 34, אונקלוס 1

6106/449	גוש/חלקה	22-2055	בקשה מספר
בבלי	שכונה	14/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0584-034	תיק בניין
689.00	שטח	21-01513	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלום ונתן יזמות בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1300.55
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 26
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 22/02/2023 ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, לתקן את החלטת הוועדה ולאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. יתר ההחלטה נותרת על כנה. תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
	4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	1. חו"ד אקוסטית של חברת אלטר מתאריך 13.07.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 1. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 2. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 3. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.
7	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
8	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
5	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה



#	תנאי
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
5	1. יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו. 2. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 3. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 4. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	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.

הערות

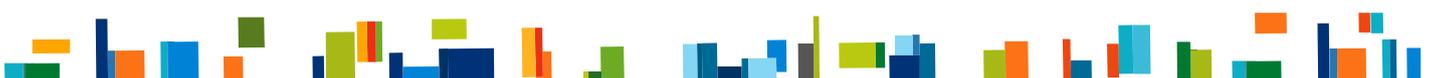
#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-23-0004 מתאריך 22/02/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים



בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס .

2. אישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. הבניה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה. תכנון החניה במגרש הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)..
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק..
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401)..

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)..
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק..
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401)..

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים..
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר,
5	1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע..



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4*	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.

תנאים לתעודת גמר

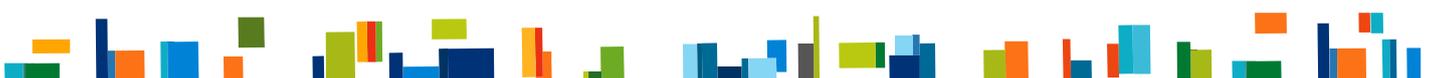
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה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

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 39

6915/10	גוש/חלקה	23-0491	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0111-039	תיק בניין
441.00	שטח	22-00331	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יונה הנביא 39 תל אביב בע"מ
שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

עורך הבקשה

עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

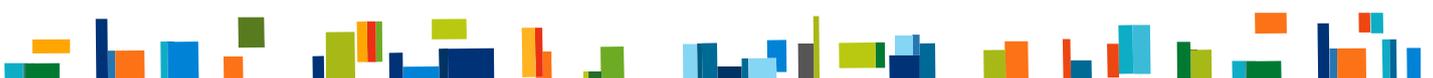
מהות הבקשה

הריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו- 9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו- 2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0002 מתאריך 11/02/2026



לאשר תוספת יח"ד אחת נוספת בקומה הראשונה לבניין המתוכנן, כך שלאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין כמפורט:

בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 9 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו-9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי.
 2. קומת מרתף עליונה: 3 מחסנים דירתיים ו-3 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
 3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
 4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע ויח"ד אחת מלאה.
 5. קומות 2-3 - 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה.
 7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

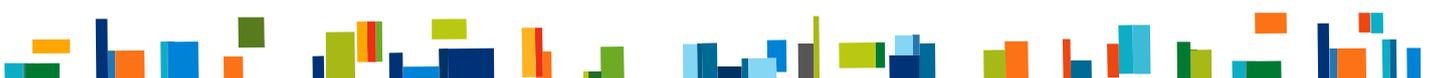
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניינים קיימים והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד, כמפורט:

1. קומת מרתף תחתונה: חדר משאבות, מאגר מים ו- 9 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה.
2. קומת מרתף עליונה: 4 מחסנים ו- 2 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה. שטח נלווה למגורים עם חצרות אנגליות.
3. קומת קרקע: מבואת כניסה - לובי ראשי, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז, דירה עורפית (מפלס אמצעי) ומסחר בחזית.
4. קומה 1 - מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.



5. קומות 2-3-2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה בכל קומה.
 6. קומה 4: 3 יחידות דיור (אחת מהן דו-מפלסית) עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה ומסתורי כביסה.
 7. קומת הגג (5): מפלס עליון של יחידת דיור בקומה 4 עם מרפסות גג, בריכת שחייה במרפסת הגג.
 8. קומת גג עליון: גג טכני למערכות סולריות, מיזוג אוויר ומיקום גנרטור.
 9. בכל הקומות: חדר מדרגות, מבואה ומעלית העוצרת בכל הקומות.
 10. בחצר: פיתוח שטח ונטיעות, נישות למתקנים טכניים, גדרות בהיקף המגרש (למעט גבול מגרש קדמי), חניות אופנועים, חניית אופניים, גינה פרטית בעורף המוצמדת לדירה בקומה הקרקע.
- סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות וקומת גג חלקית.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מערבית ומזרחית.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר.
7. הגבהת גובה נטו חדר יציאה על הגג מ-2.5 מ' ל-2.9 מ'.
8. איחוד חדרי יציאה על הגג והצמדתם לדירה אחת.
9. תחנת מעלית ופתיחת דלת נוספת לדירה בחדרי יציאה בגג.
10. ניוז זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג (עד 50% משטח הגג).
11. פטור מרפסות שירות
12. בניית מצללה מבטון
13. הקמת בריכת שחיה במפלס קומת הגג
14. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ל-1.2 בחזית האחורית.

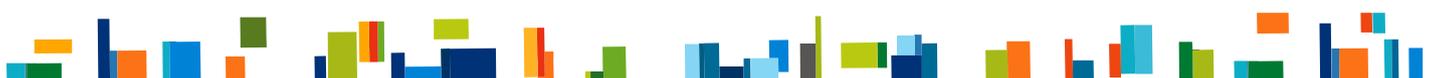
כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

15. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
16. הארכת החזית המסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
17. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
18. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית ל-2 מ' בחזית האחורית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
19. הקלה לגודל דירה קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לדחות את טענות המתנגדים : א. לעניין מיקום העצים- מיקום שחרור עשן מהמרתפים ומפגע אקוסטי שכן, נושאים אלו תוכננו ע"י יועצי הפרוייקט ועברו תיאום מול גורמים מקצועיים בעירייה ונמצאו לתקינים מבחינת התכנון. ב. לעניין הקלות בקווי הבניין ותוספת קומה - המוצע תואם את הוראות תכניות תקפות ותקנות סטייה ניכרת. תוספת קומה בהקלה וחריגה בקווי הבניין כמבוקש הינה בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. ג. לעניין טענת המתנגדים לזיקת הנאה/ מעבר משותף לחנייה הנמצאת במגרש המתנגדים - לאחר בחינת המסמכים אשר הועברו לשירות המשפטי ובחינת ההיתרים אשר בתיק הבניין לא נמצא כי הותר בהיתר חניות ומעבר לכלי רכב לחניות בעורף המגרש המצוי ביונה הנביא 37 תוך מתן זיקת הנאה.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	ריום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 34

6919/55	גוש/חלקה	24-1421	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0132-034	תיק בניין
526.00	שטח	24-01240	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נובה סיטי בע"מ
חוגלה 21, עין שריד 4069700בליליוס התחדשות עירונית
המסגר 18, תל אביב - יפו 6777669

עורך הבקשה

אורי מיליק
יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נרדש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף -א. בקומת המרתף התחתונה - חניה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מעלית רכב, חלל כלוא (המשך חדר טרפו), חדר משאבות, חדר מדרגות. ב. בקומת המרתף העליונה - חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, מעלית רכב, חדר טרפו ומדרגות גישה אליו, מאגר מים, חדר מדרגות, חללים כלואים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.

- בקומת הקרקע - חדר מדרגות משותף, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, מעלית רכב, 2 יח"ד בחלק העורפי עם פתרון מיגון ע"י ממ"דים (בקומת הקרקע ליח"ד המערבית ובשטח הנלווה במרתף ליח"ד המזרחית).

- בקומות א', ב', ד' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 3 יח"ד עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן.
- בקומה ג' ו-ה' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן. מרפסת לדירה העורפית.

- בקומת הגג החלקית - חדר מדרגות ומבוא קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה מעליהן, בריכת שחייה למרפסת הקדמית.

- על הגג העליון - גג פרטי, גג משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).

- בשטח המגרש - גיבון ונטעיות במרווח הקדמי, נישת מים, פירי אוורור, פתח שירות ירידה למאגר מים וחדר משאבות שבמרתף, פיתוח שטח מרוצף, עדניות, גינות פרטיות מוצמדות לדירות העורפיות. מדרגות גישה לחדר טרפו.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.



החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נרדש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד כמפורט:

- חפירת 2 קומות מרתף -א. בקומת המרתף התחתונה- חניה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מעלית רכב, חלל כלוא (המשך חדר טרפו), חדר משאבות, חדר מדרגות. ב. בקומת המרתף העליונה - חניה באמצעות מתקן חנייה רובוטי, מעלית רכב, חדר טרפו ומדרגות גישה אליו, מאגר מים, חדר מדרגות, חללים כלואים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.

- בקומת הקרקע - חדר מדרגות משותף, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז, מעלית רכב, 2 יח"ד בחלק העורפי עם פתרון מיגון ע"י ממ"דים (בקומת הקרקע ליח"ד המערבית ובשטח הנלווה במרתף ליח"ד המזרחית).

- בקומות א', ב', ד' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 3 יח"ד עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן.
- בקומה ג' ו-ה' - חדר מדרגות ומבוא קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן. מרפסת לדירה העורפית.

- בקומת הגג החלקית - חדר מדרגות ומבוא קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת ופתרון מיגון ע"י ממ"ד מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה מעליהן, בריכת שחייה למרפסת הקדמית.
- על הגג העליון - גג פרטי, גג משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).
- בשטח המגרש - גיבון ונטעיות במרווח הקדמי, נישת מים, פירי אוורור, פתח שירות ירידה למאגר מים וחדר משאבות שבמרתף, פיתוח שטח מרוצף, עדניות, גינות פרטיות מוצמדות לדירות העורפיות. מדרגות גישה לחדר טרפו.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
2. תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
3. תוספת 5 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 16 יחידות דיור סך הכל

כולל ההקלות הבאות:

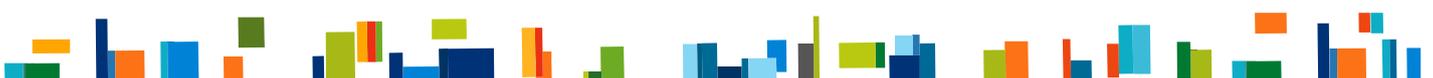
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
5. הקמת בריכת שחיה בגג התחתון לדירת הגג
6. פטור ממרפסות שירות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,145.00 ₪.
7	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.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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



תנאי	#
כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.	
אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.	4
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	5

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קליי 9

6108/135	גוש/חלקה	24-1719	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0525-009	תיק בניין
751.00	שטח	22-03094	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

חנן פומגרין
גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

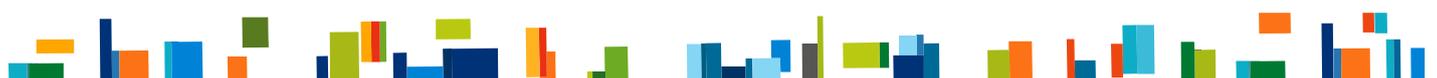
מהות הבקשה

- הריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-21 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור סה"כ המכיל:
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומעלית אחת ופירים טכניים לתפקוד הבניין;
 - בקומת מרתף חלקית (3-): חדר משאבות, 3 חדרי מאגר מים;
 - בקומת מרתף (2-): מקומות חניה לרכב, 7 מחסנים דירתיים ופירים טכניים;
 - בקומת מרתף (1-): מקומות חניה לרכב, 8 מחסנים דירתיים;
 - בקומת קרקע: חדר אופניים, נישה לבלוני גז, נישה לכיבוי אש, חדר אשפה, 2 דירות גן המכילות:
 - ממ"ד, יציאה לחצר פתוחה המקורה בחלקה;
 - בקומות טיפוסיות (1-5): 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סה"כ), המכילות:
 - ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית תחתונה (6-): 2 יחידות דיור המכילות:
 - ממ"ד יציאה למרפסת גג בחזית קדמית לרחוב קליי ממערב ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה בחזית אחורית מערבית;
 - בקומת גג חלקית עליונה (7-): 2 יחידות דיור המכילות:
 - ממ"ד יציאה למרפסת גג מחזית אחורית מערבית וקדמית מזרחית;
 - בגג עליון: מערכות סולאריות וגג משותף עבור מערכות;

על המגרש: גמל מים, חנית אופניים, חצר משותפת, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה וגדרות גבולות מגרש ורמפת כניסה לחניה מרחוב קליי במרווח הצפוני;

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-11/02/2026 מתאריך



לאשר את הבקשה להריסה של בניין קיים למגורים בן 4 קומות על גבי קומת עמודים חלקית, חדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 9 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות 21 יחידות דיור סה"כ ;

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

הערה: חו"ד מהנדס נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
תנאים למתן היתר

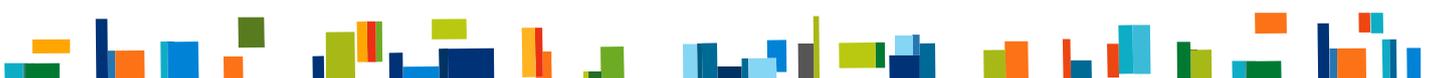
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - שטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,295.00 ₪.
5	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה 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	יש לקבל את אישור אגף הנכסים
2	החזרת התצ"ר לחתימת הסדרי קרקע לאחר חתימה של אגף נכסים
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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.



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 14

6914/86	גוש/חלקה	25-0360	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	16/02/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0004-014	תיק בניין
462.00	שטח	24-01201	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שקד הים בע"מ
אלנבי 14, תל אביב - יפו 6330107

עורך הבקשה

דבורה הורביץ
חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346

מהות הבקשה

בניין קיים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג מעל קומת מסחר בקומת הקרקע וקומת מרתף.
בקומה השלישית, בחלק מן הקומה, מבוקש שימוש חורג ממשרדים למגורים.

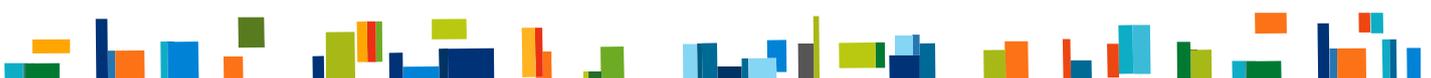
ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לדירת מגורים בקומה השלישית בבניין שכולו משרדים, שכן:
המבוקש בחריגה ובחוסר התאמה להמלצת צוות התכנון אשר קבע כי הוא אינו ממליץ לייצר עירוב
שימושים של מגורים ומשרדים בתמהיל המבוקש בבניין שכולו במהות מסחרית/משרדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/02/2026

כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מלצ'ט 10

7435/2	גוש/חלקה	24-1568	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-010	תיק בניין
528.00	שטח	21-02645	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מלצ'ט פרויקט לשיקום בע"מ
שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

עורך הבקשה

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

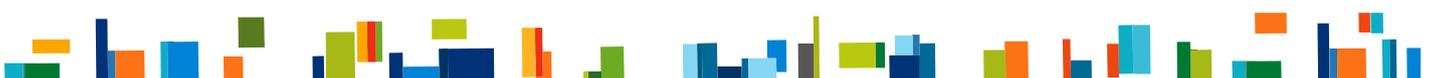
מהות הבקשה

תוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המוגדר כמבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בסגנון הבינלאומי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית לחנייה(במפלס הרחוב), המכיל 8 יחידות דיור, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע ותוספת מבואות קומתיות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירות בכל הקומות.

- מפלס הרחוב (מרתף): הריסה של המרתף הקיים והרחבתו לטובת ארונות טכניים, נישת מיכלי אשפה, גמל מים ומקום חנייה פרטית עבור רכב 1.
- תכנית קומת קרקע: הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד
- תכנית קומה א': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית.
- תכנית קומה ב': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית
- תכנית קומה ג'+ד'(קומות חדשות): הקמת הקומות הנ"ל בקונטור הקומות מתחתיהן עבור 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד ויח"ד נוספת עם פתרון "שיפור מיגון" - סה"כ 4 יח"ד בכל קומה, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית דרומית.
- תכנית קומת גג (קומה חדשה): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד ויח"ד 2 עם פתרון "שיפור מיגון".
- תכנית קומת גג עליון: מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות.
- בשטח החצר:

בחזית הקדמית שטח גיבון משותף. בחזית הצדדית דרומית פיתוח שטח משולב ריצוף וגיבון ומדרגות מגשרות ממפלס הרחוב לקומת הקרקע ו-3 דלתות כניסה אחת לכל יח"ד ודלת כניסה למבואת הקומה. גינה פרטית אחורית מוצמדת לדירה העורפית. בחזית הצפונית פיתוח שטח משולב ריצוף וגיבון.



שימור הגדר בחזית הצדדית המזרחית ובחזית העורפית המזרחית.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

א.לאשר את הבקשה ל:

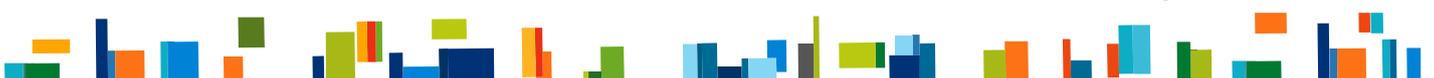
תוספות ושינויים בבניין קיים למגורים המוגדר כמבנה לשימור ג' מתוקף תכנית לב העיר, בסגנון הבינלאומי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית לחנייה(במפלס הרחוב), המכיל 8 יחידות דיור, הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך הפטור מהיטל השבחה ובהתאם לסעיף 13 (ב) לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח התמ"א, כמפורט:

לכל גובה הבניין התאמת גרם המדרגות הקיים לתכנון המוצע ותוספת מבואות קומתיות עם ארונות טכניים ומעלית עם עצירות בכל הקומות.

- 1.מפלס הרחוב (מרתף): הריסה של המרתף הקיים והרחבתו לטובת ארונות טכניים, נישת מיכלי אשפה, גמל מים ומקום חנייה פרטית עבור רכב 1.
 - 2.תכנית קומת קרקע: הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 2 יח"ד עם פתרון ממ"ד
 - 3.תכנית קומה א': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית.
 - 4.תכנית קומה ב': הריסה חלקית של הקומה לטובת הקמת 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית הצפונית
 - 5.תכנית קומה ג'+ד'(קומות חדשות) : הקמת הקומות הנ"ל בקונטור הקומות מתחתיהן עבור 3 יח"ד עם פתרון ממ"ד ויח"ד נוספת עם פתרון "שיפור מיגון" - סה"כ 4 יח"ד בכל קומה, עם מרפסות בחזית העורפית, הקדמית ובחזית הצדדית דרומית.
 - 6.תכנית קומת גג (קומה חדשה): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד, יח"ד 1 עם פתרון ממ"ד ויח"ד 2 עם פתרון "שיפור מיגון".
 - 7.תכנית קומת גג עליון:מדרגות עלייה לגג, מערכות טכניות.
 - 8.בשטח החצר:
- בחזית הקדמית שטח גינון משותף. בחזית הצדדית דרומית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון ומדרגות מגשרות ממפלס הרחוב לקומת הקרקע ו-3 דלתות כניסה אחת לכל יח"ד ודלת כניסה למבואת הקומה. גינה פרטית אחורית מוצמדת לדירה העורפית. בחזית הצפונית פיתוח שטח משולב ריצוף וגינון. שימור הגדר בחזית הצדדית הצפונית ובחזית העורפית המזרחית.

לאחר השינויים המבוקשים, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית, עבור 18 יח"ד.

ב. כולל את ההקלות הבאות:



1. הקלה מנסיגה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
2. הגבהת בנייה על הגג לגובה 3.3 מ' במקום 2.5 מ' מהמותר.
3. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
4. איחוד חדרי יציאה עלל הגג והפיכתם לדירות נפרדות.
5. ניוז זכויות עודפות מקומות תחתונות להשלמת שטח בנייה בגג.
6. בניית בריכה במפלס קומה 5
7. תוספת בנייה על פי הוראות תמ"א 38 ללא תוספת זכויות.
8. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר.
9. בניית מרתף עד גבול מגרש צדדי בהקלה מתכנית ע' מרתפים.

ג. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סעיף 22 " במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת".
ועל כן מומלץ להעביר לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה ע"י תשלום קרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,386.80 ₪.

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 מספר 7,8 ו-11 כמסומנים בגוף הבקשה. 2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו 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

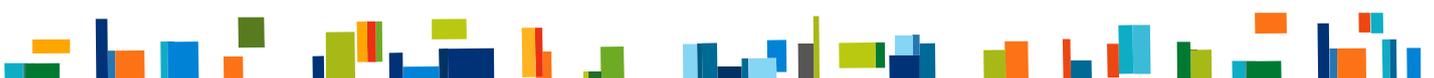
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז.רישום השטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מהתאריך 04/09/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר גיורא 17

7092/56	גוש/חלקה	26-0058	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	21/01/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0022-017	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלומי מאיה
שדרות בן גוריון 89, תל אביב - יפו 6451510

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות, גן "מאיה שלומי", בכתובת בר גיורא 17 קומת קרקע דירה 1, עבור 24 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, גן "מאיה שלומי", בכתובת בר גיורא 17 בקומת קרקע דירה 1 עבור 24 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך ההגנה 86א, אצ"ל 3, אצ"ל 5

6135/90	גוש/חלקה	25-0002	בקשה מספר
התקוה	שכונה	01/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	4001-005	תיק בניין
531.00	שטח	24-00602	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא יונה
אצ"ל 5, תל אביב - יפו 6763106

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

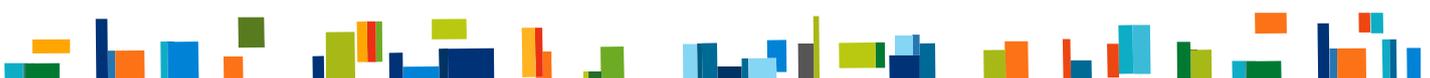
מהות הבקשה

1. הריסת מבנה מזרחי במגרש.
2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בניין מזרחי לרחוב האצ"ל, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 10 יח"ד, ומבנה מגורים נמוך בן 2 קומות וקומת גג חלקית - עבור 1 יח"ד (טריפלס) הפונה לרחוב השכל, מעל קומת מרתף משותף לשני הבניינים.

- בקומת המרתף: מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים, מחסנים דירתיים, מפלס תחתון למסחר בקרקע ושטח נלווה לדירה צפון מערבית עם מדרגות גישה פנימיות מהדירה.
- בחצר המגרש: נישות עבור בלוני גז, פילר חשמל וחדר אשפה וכניסה נוספת ליח"ד שבקומת הקרקע.

א. בניין מזרחי :

- בקומת הקרקע: שטח מסחרי הפונה לרח' האצ"ל, חדר אשפה, ממ"מ, מבואת כניסה וגרעין מדרגות לכלל דיירי הבניין.
- בקומה ראשונה : 2 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, דופלקס .
 - בקומה שניה : 3 יח"ד כוללות ממ"ד וגזוזטראות, מפלסה העליון של הדופלקס בקומה ראשונה.
 - בקומה שלישית: 3 דופלקסים הכוללים ממ"ד וגזוזטראות.
 - בקומת הגג החלקית: מפלס עליון של 3 השירות בקומה עליונה הכולל מרפסות גג מרופפות לרבות מצללות המקרות את הגזוזטראות בקומה עליונה.
 - על הגג עליון: פנלים סולרים ומזגנים, מתקנים טכניים המשמשים את כלל דיירי הבניין.





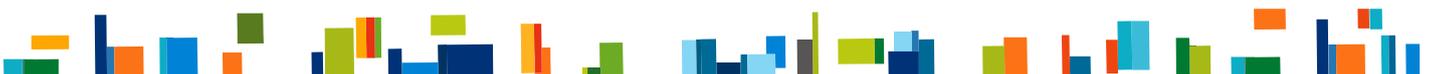
ב. בניין מערבי מרקמי נמוך:

- בקומת הקרקע: טריפלקס למגורים עם גרם מדרגות פנימי למפלסה העליון עם חצר פרטית מוצמדת במרווח צדדי ומדרגות גישה לשטח נלווה לחדר משחקים מוצמד במרתף.
- בקומה ראשונה : מפלסה העליון של הדופלקס בקומת הקרקע הכולל ממ"ד
- בקומה שניה : מפלסה השלישי של הטרפלקס הכולל מרפסות גג

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לשוב ולדון



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זימן יוסף 10

7110/104	גוש/חלקה	22-1358	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	15/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0722-010	תיק בניין
565.00	שטח	19-00967	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת ארזי זימן בע"מ
חובבי ציון 7, פתח תקווה 4936207

עורך הבקשה

נתן פלדמן
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

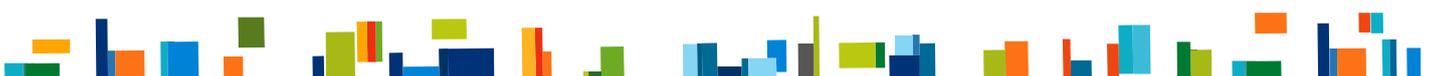
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 488.01
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדר אופניים, חדר גנרטור, מאגר מים, חדר משחקים, חדר ארונות, חדר טרפו
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יחידות מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 18
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.00
פירוט נוסף: זימן יוסף 10, 12
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 11 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).



#	תנאי
2	תשלום אגרות והיטלים.
3	חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).

תנאים בהיתר

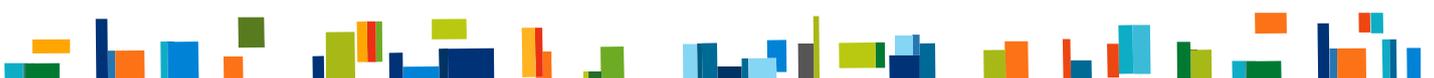
#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 מ.
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
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011



התחייבויות להוצאת היתר

תנאי	#
------	---

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג המכיל 4 יח"ד וחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר מכח תמ"א 38 שינוי 3/א, מדיניות הועדה לתמ"א 38 ובנחלת יצחק, הוראות תכנית מ' ומידע שנמסר בשנת 2019 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, המכיל:
 - מכח תמ"א 38:
 - תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
 - תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל 4 יח"ד הקיימת בבניין.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% (0.36 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 3.60 מ' לפי תכנית מ'.
 - 17 יח"ד בבניין החדש (לא כולל דירת גג) מחושב לפי מדיניות הועדה ב-8 קומות ללא דירת גג, לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות כאשר שטח שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) לא עולה על 63 מ"ר עיקרי.
 - הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
 - ביטול מרפסת שירות.
 - ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית והעברת שטחים מקומות עליונות.
- לאחר שמיעת הטענות כנגד הבנייה המבוקשת, לדחות את ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא התרשם כי קיימת פגיעה מהותית במתנגדים. בנוסף לאמור, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית.

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

תנאים למתן היתר

- ח"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

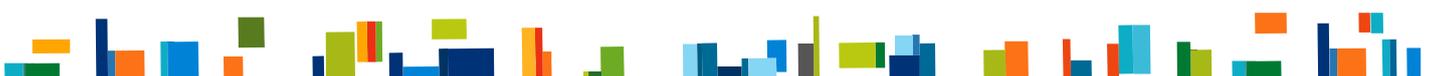
ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 30-22-0013 מתאריך 22/11/2022

המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 30-22-0013 מתאריך 22/11/2022



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיכר הגייסות 6, כיכר הגייסות 6א

6133/757	גוש/חלקה	24-1670	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	02/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1078-006	תיק בניין
1,367.00	שטח	23-02385	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בולטהאופ וייס בגייסות בע"מ
ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417

עורך הבקשה

יוסף שור
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

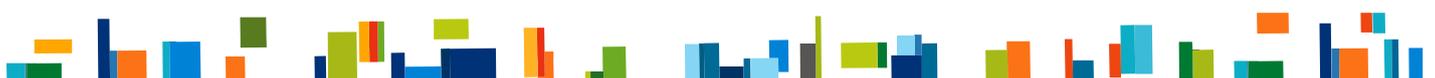
מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים עבור סה"כ 35 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניין מכיל:
ב- 2 קומות מרתף משותף: חניה כוללת חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758).
הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
• בפיתוח שטח:
- פתרון לחלחול מי גשם, חצרות מוצמדות לדירות בקרקע.
- חזית צידית- מזרחי - 5 מטר עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הציבור.
- חזית קדמית (לכיוון הגייסות 4) - 6 מ' עם זיקת הנאה ברוחב 3 מטר בדופן הגובלת עם הגייסות 4 למעבר הולכי רגל מזרח מערב, עם רצועת גינון ונטיעות עצים כשטח משותף לדיירים.
• בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה, חדר טכני, חדר אופניים ואשפה.
• בקומות הטיפוסיות: 29 יח"ד.
• בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
• בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, שתי בריכות שחייה פרטיות עם גישה מתוך הדירות.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.



2. הקמת בניין מגורים עבור סה"כ 35 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניין מכיל:
 - ב- 2 קומות מרתף משותף: חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758).
 - הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
 - בפיתוח שטח:
 - פתרון לחלחול מי גשם, חצרות מוצמדות לדירות בקרקע.
 - חזית צידית- מזרחי - 5 מטר עם זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הציבור.
 - חזית קדמית (לכיוון הגייסות 4) - 6 מ' עם זיקת הנאה ברוחב 3 מטר בדופן הגובלת עם הגייסות 4 למעבר הולכי רגל מזרח מערב, עם רצועת גיבון ונטיעות עצים כשטח משותף לדיירים.
 - בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה, חדר טכני, חדר אופניים ואשפה.
 - בקומות הטיפוסיות: 29 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים, שתי בריכות שחייה פרטיות עם גישה מתוך הדירות.
3. כולל ההקלות הבאות:
 - בניית בריכות על הגג העליון.
 - בניית קומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזיתות הצד.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

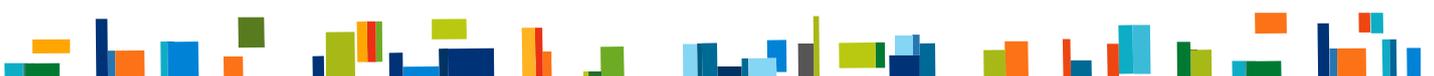
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	יש להגיש סקר אסבסט של סוקר שהוסמך במשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום זיקת הנאה למתן זכות מעבר ברכב לחניון לטובת דרך החלקה 758 - הגייסות 4
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול דירות.
2	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת מעבר לציבור בין רח' הגייסות 6 לרח' הגייסות 4
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון מרחוב הגייסות 4 (חלקה מס' 758). הכניסה לחניה ממכיכר הגייסות 4.
7	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוש עציון 44

6978/2	גוש/חלקה	24-1817	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0540-042	תיק בניין
160.00	שטח	24-01299	בקשת מידע

מבקש הבקשה
ישי ולנסי

עורך הבקשה
ישי ולנסי
הפלמ"ח 38, קדימה-צורן 6092000

מהות הבקשה

בקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0809 שניתן עבור בניין מגורים בן 2 קומות, חדר יציאה לגג וקומת מרתף, סה"כ 2 יח"ד. השינויים כוללים: בכלל קומות הבניין: תוספת שטח, שינויים בחלוקה הפנימית, הכנסת חדרי רחצה לממ"דים ותוספת מעליות עם תחנות עצירה בכלל הקומות.

החלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בהיתר מס' 23-0809 כולל תוספת שטח, שינויים בחלוקה הפנימית בכלל הקומות, הכנסת חדרי רחצה לממ"דים ותוספת מעליות פנימיות.

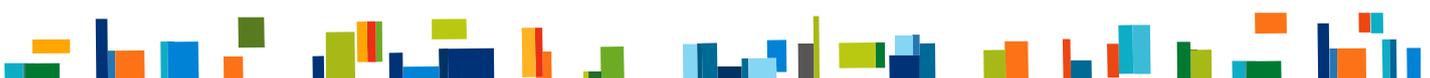
כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, לצורך שיפור תכנון
- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-60% המותרים, עבור התקנת מעלית
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג: בניה במרחק של 1 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

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

הערות

- ההיתר הינו למפורט בלבד ואינו מהווה אישור לכלל בנייה אחרת במגרש הנדון.



**2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
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	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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגבור האלמוני 23, תמנע 22

6134/179	גוש/חלקה	25-0645	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	24/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1006-023	תיק בניין
304.00	שטח	23-01577	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירן דניאל עמר
הגבור האלמוני 23, תל אביב - יפו 6731960

עורך הבקשה

דורין דויד
הברבור 4, חולון 5880117

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה בדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור סה"כ 2 יח"ד, הכוללים:
1. הרחבת הדירה מזרחה
2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
3. תוספת ממ"ד במרווח הצדי

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בדירה בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות עבור סה"כ 2 יח"ד, הכוללים:
1. הרחבת הדירה מזרחה
2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
3. תוספת ממ"ד במרווח הצדי

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בקו בניין צדדי 0 מ'.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

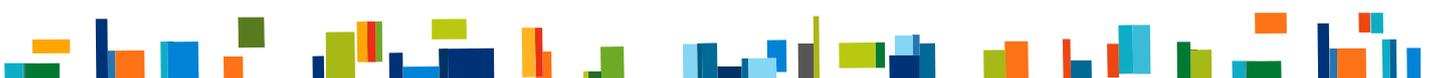
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	הריסה בפועל של כל החורג.
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.



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראש פינה 30, לבנדה 53

6977/284	גוש/חלקה	25-0219	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	29/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0040-030	תיק בניין
1,548.00	שטח	23-01191	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמרלד גלילאו נכסים בע"מ
ת.ד. 2508, נס ציונה

עורך הבקשה

גיא מילוסלבסקי
בן גוריון דוד 59, בני ברק 51401

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר שמספרו 23-0395 מיום 13.6.2023 והיתר לשינויים שמספרו 24-0790 מיום 06.01.2026, להקמת מגדל בן 19 קומות מעל קומת קרקע גבוהה (20 קומות סך הכל) ו- 5 קומות מרתף חנייה, ביעוד מסחר, משרדים, שטח ציבורי, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור, והיתר 24-0790 לתוספת 10 קומות חדשות עבור משרדים בהתאם לתב"ע 5145 לניוד זכויות מבניינים לשימור, הכוללים:

בקומת מרתף 5-: תוספת 1 מקום חניה.

בקומה 1: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בשטח עירייה.

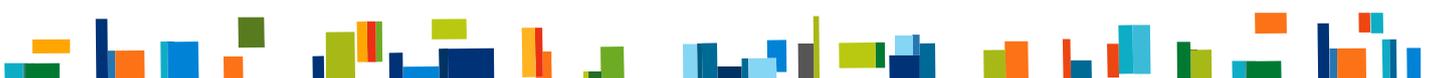
בקומה 23: תוספת שטח למשרדים ע"י ניוד שטחים שנותרו לשימוש מסחר בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל מגדל בן 30 קומות (29 קומות מעל קומת קרקע גבוהה) מעל 5 קומות מרתפי חנייה עבור: שטחי מסחר, שטח ציבורי, משרדים, מלון ל- 222 יחידות אכסון מלונאי ו- 40 יחידות דיור.

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית בקומה 1 עבור שטחי העירייה.
2. לאשר את תוספת השטח המבוקשת בקומה 23 ע"ח שטחי מסחר שלא נוצלו במסגרת ההיתר המקורי.
3. לאשר שינויים במרתפים והוספת מקום חניה בקומת המרתף התחתונה (5-).



כולל ההקלה הבאה:

ניוד של שטח בשימוש מסחרי שהותר בקרקע ולא נוצל במסגרת ההיתרים הקודמים, לשימוש משרדים בקומה 23.

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	יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	(1) קבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה. (2) הקמת המבנה הציבורי. (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה והקמת השטחים הציבוריים המבונים הבנויים בתחום המגרש לתעסוקה, מסחר ומגורים ברמת המעטפת.
4	רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בשטחי המעברים כמצויים בתשריט. וכפי שיקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5	ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל.
6	הבטחת רישום זיקות הנאה בהתאם לחוק.
7	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
8	רישום בפועל של זיקות הנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
9	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
10	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) ביצוע ושיקום מצוק הכורכר בפועל ואישור מחלקת שימור. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) ביצוע פיתוח

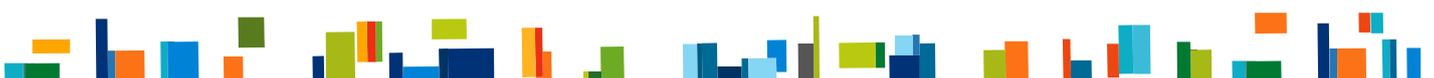


תנאי	#
של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם תחזוקה שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (7) יש להציג למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה.	
אישור רשות הכבאות	11

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026

כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 94

7024/117	גוש/חלקה	24-1099	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	06/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-094	תיק בניין
962.00	שטח	23-01020	בקשת מידע

מבקש הבקשה

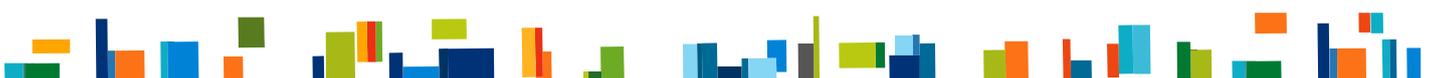
קבוצת גבסו – לבנט יזמות בע"מ
נעמי שמר 7, בת ים 5959254

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש המכיל:
- בקומת מרתף (1-): מאגר מים, חדר משאבות, מועדון דיירים, חדר מונים, חדר אופנים עבור 24 אופניים, 40 מחסנים דירתיים, מבואה קומתית המכילה 2 מעליות וגרעין חדר מדרגות ו 3 חללים נפרדים כל אחד עבור שטח נלווה לדירות הקרקע המכיל חדר משחקים מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע וחצר מונמכת;
- בקומת הקרקע וקומת יציע חלקית: חזית מסחרית לרחוב שדרות ירושלים עבור 7 יחידות נפרדות למסחר מתוכן עבור 4 יחידות מוצעות מדרגות פנימיות לחיבור לקומת יציע. חדר גז, 2 חדרי אשפה, ממ"מ, לובי למגורים המכיל קומה מפולשת, גרעין הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות ו 3 יחידות דיור המכילות כל אחת ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף ומרפסת פתוחה עם מעקה בנוי ללא גישה לחצר משותפת.
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית פתוחה ומקורה, ארונות שירות למערכות משותפות, 2 מעליות וחדר מדרגות;
- בקומות 1-2: בכל קומה ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד בקומה סה"כ 14 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומות 3-4: 6 יח"ד בקומה סה"כ 12 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 5: ממ"ק המשרת 2 יחידות דיור מתוך 7 יח"ד המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומה 6: 6 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה.
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 4 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;



• על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;

על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות, חניית אופניים משותפת, שבילים, חצר פנימית, חזית מסחרית, חצרות משותפות בלבד וגדרות;

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

להוסיף תנאי לאחר ועדה, אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
תנאים למתן היתר

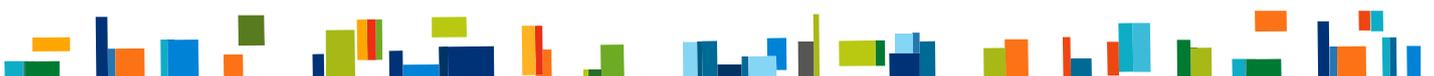
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור מתכנן המחוז בהתאם להוראות תמ"א 70.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 37 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0017 מתאריך 17/09/2025

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 4 קומות מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר ומגורים וקומת מרתף אחת, עבור 46 יח"ד סך הכל למגרש. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 35% מקו בניין אחורי השווים ל 1.35 מ'.
 - בניה בתכסית של 75.6% במקום 70% המותרים
 - הגבהת קומת הגג מ 3.00 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים
 - הגדלת תכסית הבניה על הגג מ 50% המותרים לפי תוכנית 2570 ל 65% המבוקשים.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן קווי הבניין המבוקשים 2.40 מ' בהתאם למותר ע"פ תב"ע חלה, ומסמכי מדיניות תמ"א 38.

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

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



#	תנאי
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

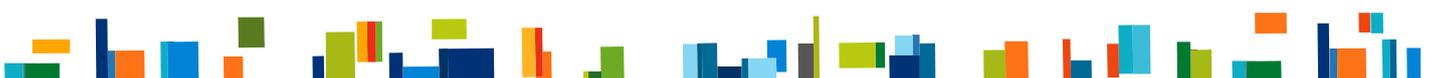
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	דילול נוף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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרנקל ידידיה 18

7084/6	גוש/חלקה	25-0328	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0031-018	תיק בניין
224.00	שטח	24-01282	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רפאל אשר
אלון 15, נס ציונה 7420919 גיל רונן
כינרת 113, כחל 1238700

עורך הבקשה

עמיר פלג
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

שיקום ושיפוץ בניין לשימור בן 4 קומות לפי הנחיות מחלקת שימור, המכילות 6 יח"ד ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד נוספות חדשות (2 דירות בקומה עם שיפור מיגון כ"א) בקונטור הקומה הקיימת ובקיר משותף עם בניינים סמוכים.

שינויים בקומות הקיימות ע"י הוספת מרכיבי חיזוק בתוך הבניין והגדלת חדר מדרגות קיים בעורף הבניין ע"י מעבר ופיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
על הגג העליון מרכת סולרית.
הוספת מרפסות מקורות בחזיתות קדמיות ואחוריות של קומה חמישית מעל המרפסות הקיימות.
בניית מאגר מים תת-קרקעי בחצר האחורית.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

- לאשר את הבקשה לשיקום ושיפוץ בניין לשימור בסגנון בינלאומי בן 4 קומות לפי הנחיות מחלקת שימור, הכולל 2 יחידות מסחר בקומת קרקע ו-6 יח"ד ב-3 הקומות.
- תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בקונטור הקומות הקיימות, עבור 6 יח"ד חדשות (2 דירות בקומה עם שיפור מיגון כ"א) ובקיר משותף עם בניינים סמוכים - לפי הוראות תכנית B יפו ותכנית לשימוש 2650.
- לאשר קו בניין אחורי 3.0 מ' לפי הוראות תכנית 2650.
- לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות ומילוי דרישות לשימור הבניין:



- הגבת הבניין עד לגובה של עד 22 מ' לעומת 20 מ' המותרים עפ"י עקרונות B יפו לניצול זכויות מותרות וזרישות לשימור הבניין
- סטייה מהוראות תכנית ע' לבניית מאגר מים תת-קרקעי במרווח האחורי.
- 5. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש לשימור מכח תב"ע 22650 ב'

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

תנאים למתן היתר

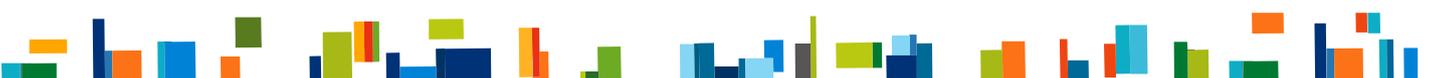
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
6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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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



תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 218

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

מבקש הבקשה

נטע שוילי

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

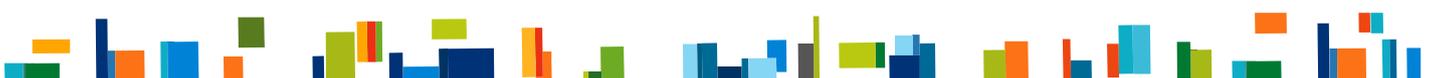
עורך הבקשה

עדינה גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026



לאשר את השינויים בתנועה וחניה ולראות במועד החלטה זו כמועד הקובע לצורך הוצאת היתר בניה. ללא שינוי מהחלטת הועדה מיום 28.12.2022, למעט סעיף 3 שעוסק בחניה ולפי חו"ד מעודכנת של מכון הרישוי יש לאשר פתרון חלופי למקום חניה אחד בלבד שחסר לפי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה לפי תכנית ח', מאחר והנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וסביבו מתוכננים חניונים ציבוריים. תנאים למתן היתר

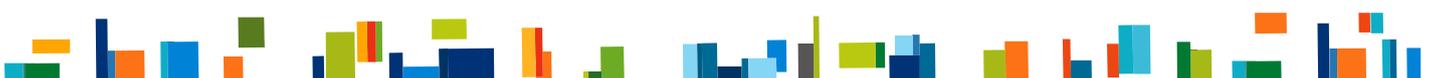
#	תנאי
1	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3	תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
6	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה

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 17,627.70 ₪.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. והביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת 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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	הגשת אישור שפ"ע לנטיעת 5 עצים במגרש בגודל 10 (4") לפחות
3	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.
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

לשוב ולדון בוועדה הבאה

--	--

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

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



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

תנאים למתן היתר

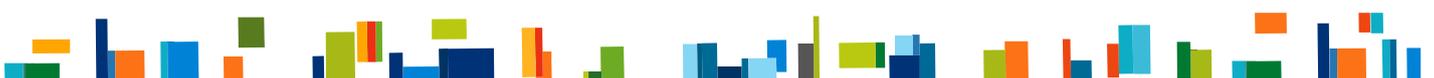
1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,627.70 ₪.
4. במגרש קיים עץ 11 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
5. הליווי האגרונומי יתבצע בהתאם לנוהל הנחיות העבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות. והביצוע בפועל יהיה על ידי גוזם מומחה בליווי האגרונום.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש



להוריד 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>

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 107

8985/14	גוש/חלקה	24-1290	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	16/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0003-107	תיק בניין
187.00	שטח	24-00210	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עידו יד שלום
תובל 13, רמת גן 5252228

עורך הבקשה

תמיר חטיבה
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

עיבוי בניין קיים, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג למגורים עם מסחר בקומת קרקע שהוכרז למרקם לשמירה תוך חיזוק, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:

- שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין במרכז,
- חפירת מרתף חלקי לטובת חדר משאבות ומאגר מים בעורף הבניין,
- שינויים בארגון שטח קומת הקרקע לצורך סידור 2 יחידות מסחריות, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית במרכז הבניין לכל גובהו וחדר אשפה,
- שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לצורך סידור 2 יח"ד עם ממ"ד/שיפור מיגון, גזוזטראות מקוריות ופתיחת מרפסת שנסגרה בחזית הקדמית,
- הריסת הבניה על הגג והקמת קומה שלישית חדשה עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד/שיפור מיגון וגזוזטראות,
- הקמת קומה רביעית עם ממ"ק עבור 3 יח"ד וגזוזטראות,
- הקמת חדר יציאה לגג עבור אחת הדירות בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולות מעל מרפסת הגג,
- בגג העליון: המשך חדר המדרגות, מערכת סולארית, מעבים ומערכות טכניות בגג כחול.

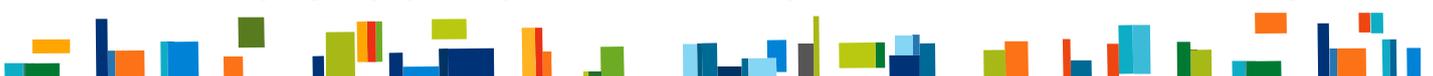
* הסככה ללא היתר בעורף הבניין סומנה במפרט להריסה.

לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 4 קומות וחדר יציאה לגג עבור אחת הדירות בקומה העליונה, מעל מרתף חלקי, סה"כ 7 יח"ד (ביניהן 2 דירות קיימות).

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, כך שלאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות וחדר יציאה לגג,



מעל מרתף חלקי עם סה"כ 7 יח"ד (מתוכן- 5 דירות חדשות),
על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
- תוספת 2 קומות מעל 2 הקומות הקיימות עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת שטחים והרחבת הדירות הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38,
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבנייה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. בהתאם לחוו"ד, היות וטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו שמיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול על פי הנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז) ולאשר הפחתת דרישת מקומות החניה במגרש מ-7 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

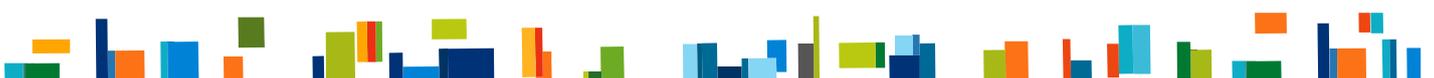
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,514 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הריסת סככה קיימת ללא היתר בעורף המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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 כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
6	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.



תנאי	#
אישור רשות הכבאות	10

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



15/02/2026
כ"ח 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

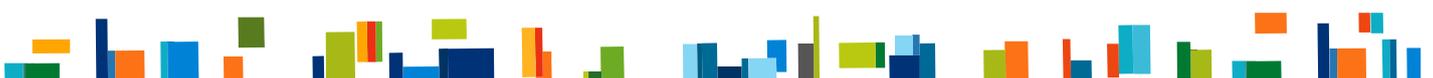
מהות הבקשה

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 השנייה, 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף ובנייה חלקית על הגג למעט קירותיו לכיוון החזיתות בתחום מרקם לשמירה ולהקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 7 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יחידות מסחריות, 7 משרדים ו-22 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38.
- כולל ההקלות הבאות:
- ניוד זכויות בין הקומות;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 - הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.



ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה שטרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור מס' 2102, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-28.29 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה אחד. לאור המפורט לעיל, לאשור פתרון חלופי להסדר מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים,

* לאור המפורט לעיל, יש לעדכן החלטה הועדה סעיף ב' וג' בהתאם למפורט בסעיף ב' לעיל.

ג. לדחות את ההתנגדות, שכן הוגשה מבעלי הדירות בבניין שאינו גובל/סמוך עם הנדון והתכנון לא מהווה מטרד למתנגדים שלא עלולים להיפגע.
הבקשה תואמת את פרסום תנאים מגבילים 77-78 שנעשו לאזור.
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
6	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	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 11/09/2023 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	עבור פינוי עגלות 1100 ליטר נדרש מעבר מינימלי של 130 ס"מ, יש לבצע את דלת החדר עם פתח אור תואם.
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	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.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-15.11.23 של אודי אייגנר אושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע ויהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. כניסת המשאיות למגרש לצורך בנייה תהיה מרחוב וולפסון כדי למנוע נזק לעצי הפיקוס שבמדרכה ברחוב העלייה. מנהל הפרויקט והקבלנים אחראים על בריאות ויציבות העצים במהלך כל עבודות בנייה ופיתוח, עליהם לעבוד בליווי אגרונום הממונה ולפי מפרט שימור.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות, בהתאם למכתבם מיום 11/9/23 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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. יש לתאם עם מנהל תחום עצים יפי שרעבי את מיגון עצי הפיקוס ברחוב עלייה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

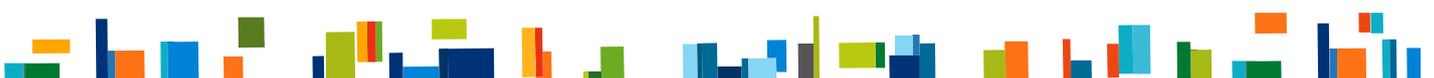
תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיה יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ בקומת הקרקע ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מ במרתף לשימוש החדר כושר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 7.12.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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

ההחלטה: ההחלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0001 מתאריך 28/01/2026

לשוב ולדון



15/02/2026
כ"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זבולון 29

8988/12	גוש/חלקה	24-1461	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0180-029	תיק בניין
212.00	שטח	23-01726	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרינברג קפון בע"מ
ויצמן 32, תל אביב - יפו 6209105

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

מהות הבקשה

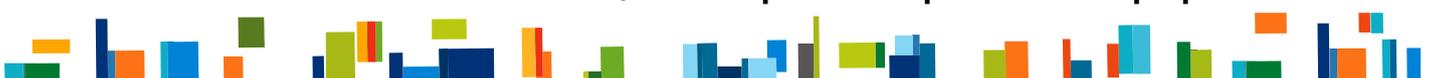
הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0002 מתאריך 11/02/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכה תמריצי תמ"א 38;
- הקטנת קו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות; כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- נידוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;



- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. לאשר חריגה מתמהיל יח"ד הנדרש עפ"י סעיפים 77-78 לתמהיל המוצע, מאחר ונבחנו חלופות תכנוניות ע"י הגורמים המקצועיים (כולל צוות התכנון) ונמצא כי בשל ממדי המגרש, לא ניתן לקדם תכנון מיטבי בהתאם לתמהיל שנקבע במדיניות תא/9126 ובשל כך מומלץ על חריגה מתמהיל הדירות בהתאם למתוכנן בבקשה.

* תמהיל יחידות המסחר ותכנון קומת הקרקע יהיה בהתאם לתכנון שהוצג לצוות המקצועי;

ג. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטיין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-10.56 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל



#	תנאי
	בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט
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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 27.6.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6	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.

