

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0003-26-2 תאריך: 25/02/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:39

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו, מאיה נורי שקד, עו"ד

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גיא אלה	לכנון חיים 215	-0941 015	-25 0590	1
3	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עץ השקד נדל"ן בע"מ	דרך נמיר מרדכי 161	-2116 004	-24 1160	2
7	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	עזר רונקין	אשכנזי ישראל 53	-0838 053	-25 0576	3
9	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רמי שבירו	טאגור רבינדרנת 32	-2022 032	-25 0170	4
11	שינויים חידוש היתר	רמת אביב בע"מ מגדל הפארק-	שביל פרנקל זכריה 8	-2048 008	-26 0105	5
13	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	דני נאוה	אשכול לוי 63א	-2106 063	-25 1385	6
15	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ירון קרביץ	דיזנגוף 158	-0187 158	-24 1402	7
19	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פ.י. יעקב ניהול והשקעות בע"מ	דיזנגוף 292	-0187 290	-23 1388	8
24	תוספות בניה תוספת בניה (כולל קומת קרקע)	א.ברנשטיין שותפות כללית	ברנשטיין אדוארד 20	-0290 020	-24 0433	9
26	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אביחי ברנד	שינקין מנחם 31	-0018 א031	-24 1172	10
30	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אומרק קורפוריישן בע"מ	שיינקין 31	-0018 א031	-24 1314	11
34	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ג'ורג' אליוט בע"מ	החשמונאים 77	-0069 077	-24 0871	12
37	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	חיות פרץ 6	-0076 006	-24 0958	13
41	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מיכאל כהן	המליץ 9	-0087 009	-24 1521	14
45	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן שלום יזמות בדיזנגוף 266	דיזנגוף 266	-0187 266	-24 0885	15
50	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ייזום תמ"א יעדים טשרניחובסקי 28	טשרניחובסקי 28	-0783 028	-24 1810	16

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
54	שינויים חידוש היתר	בע"מ אליהו ברוך בע"מ	ברנר 4	-0017 004	-26 0063	17
56	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אסתר קליין	בן יהודה 97	-0025 097	-25 0343	18
58	שינויים חידוש היתר	אהרון דהן	התקוה 60	-4017 060	-26 0108	19
61	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קטה גרופ - חטיבת התחדשות בע"מ	לוחמי גליפולי 54	-0647 054	-24 1418	20
65	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	דרך הטייסים 76	-0744 076	-25 0312	21
71	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת	רזיאל דוד 13	-3002 013	-24 1610	22
74	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרוון בע"מ	מרון חנה 7		-25 0358	23
77	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חאלד אגבאריה	קהילת קנדה 15	-3715 015	-24 1691	24
79	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מדחת אבו שחאדה	קהילת קנדה 34	-3715 034	-25 1789	25
81	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אסי אביר	שדרות ושינגטון 18	-3558 018	-25 1654	26

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 003-26-2 תאריך: 25/02/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:39

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו, מאיה נורי שקד, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	גל שרעבי דמאיו	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	החל מהבקשה בחיים לכנון 15ב
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	לא השתתפה בבקשה בחיים לכנון 15ב

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר 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' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדרי אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	

02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 215

6772/25	גוש/חלקה	25-0590	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	18/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0941-015	תיק בניין
7,884.00	שטח	24-00353	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא אלה

לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513 מאיה סולומון אלה
לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513

עורך הבקשה

זויה גרינשפון

רינס, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

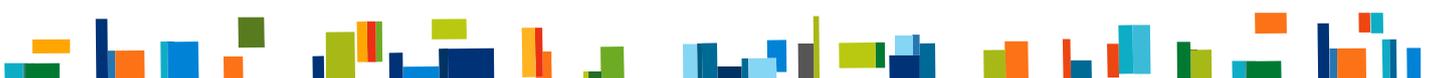
שינויים ותוספת בניה בשטח של 1.80 מ"ר, בדירה קיימת בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף המערבי בכניסה האמצעית, בבניין טורי בן 2 קומות צמודות קרקע, 3 כניסות 12 יח"ד. המבוקש בנוי ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד. מדובר על הדירה שהורחבה לפי היתר משנת 2013 יחד עם הדירה שמתחתיה בקומת הקרקע. הבקשה כוללת הריסת פרגולה שאושרה בהיתר משנת 2013 במרפסת במפלס קומת הגג בחזית העורפית הצפונית.

הערה: יש לציין שבניה זהה בוצעה ללא היתר בדירה בקומת הקרקע באגף הבונה איך אינה מהווה חלק מהבקשה, הינה מסומנת ע"ג הבקשה "כשטח בנוי ללא היתר ולא שייך לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בשטח של 1.80 מ"ר, בדירה קיימת בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים אגף המערבי בכניסה האמצעית בבניין טורי בן 2 קומות צמודות קרקע, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל הריסת פרגולה במרפסת הגג הצפונית במפלס קומת הגג, כולל ההקלה ההבאה:
1. הקלה יחסית עד 1.4% (שמהווה 1.80 מ"ר) מתוך הקלה יחסית של 6% (7.78 מ"ר) שנוצלה חלקית בהיתר משנת 2013 (בשיעור של 5.97 מ"ר);
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש לרבות תוספת בניה שנבנתה ללא היתר בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף הבונה.

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 161, בורלא יהודה 4

7222/28	גוש/חלקה	24-1160	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
38	סיווג	2116-004	תיק בניין
2,479.00	שטח	24-00559	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עץ השקד נדל"ן בע"מ
רגב אריה 4, נתניה 4250212

עורך הבקשה

מעיין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית, 18 יח"ד. והקמת בניין חדש מכח תמ"א 3/38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, 2 מרתפי חנייה, 40 יח"ד סה"כ, בשני אגפים. הבניין כולל:

- בקומת מרתף 1: - ת. טראפז, ח. מונים, חניות ומחסנים דירתיים.

- בקומת מרתף 2: - מאגרי מים וח. משאבות, מחסנים דירתיים וחניות.

- בקומת הקרקע: 3 דירות גן, ח. עגלות, 2 ח. אופניים, ח. אשפה, לובי כניסה, 2 גרעיני מעליות ומדרגות- בקומה א'- ג': 5 יח"ד בכל קומה.

בקומות ד-ח': 2 יח"ד בכל אגף, (4 יח"ד בקומה).

- בקומת הגג: 2 יח"ד, מרפסות גג המקורות בחלקן ע"י פרגולה קלה מאלומיניום.

- על גג עליון: מבוקש שטח של 20 מ"ר עבור דירה מס' 40 ועבור דירה מס' 39, עם גישה מהגג המשותף, מערכת סולרית, מעבים וגנרטור.

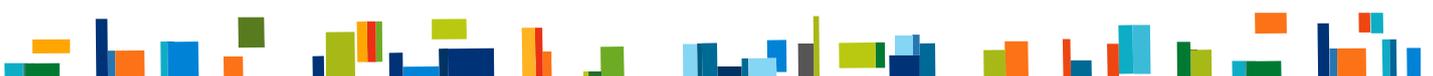
על המגרש: שפ"פ בחזית עורפית של המגרש, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גינה משותפת, גינות פרטיות השייכות לדירות הגן, 17 חניות אופניים, רמפה דו סיטרית במרווח צידי דרומי, עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בצד המזרחי עבור 6 חלקות 28-33 (כולל החלקה הנדונה מס' 28) הגובלות מצפון, (בורלא 4, 6, 8, 10, 12, 14). כמו כן על המגרש בתוך זיקת הנאה המזרחי מוצעים 16 מ"ח על קרקעים, לשימוש שאר המגרשים, בהתאם לסיכום עם מכון הרישוי תנועה וחניה,

יש לציין במרווח הצדדי הצפוני קיימת בפועל זיקת הנאה להולכי רגל בין הבנין הנדון והבנין הסמוך חלקה 29, כעת כל זיקת הנאה מסומנת בתוך חלקה הנדונה ובחלק מהגבול המגרש הצדדי הצפוני מוצעת גדר הפרדה בנוסף מוצעת גדר הפרדה של 1.50 מ' בחזית המזרחי בן זיקת הנאה ושפ"פ.

הערה: לפי תב"ע 1435 אושרה זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב בין כל החלקות הבאות 28-33, אך פועל זיקות הנאה לכלי רכב קיימות אחת בין חלקות 29 ו-30 ושניה בין חלקות 31 ו-32. ובין שאר החלקות קיימות זיקת הנאה להולכי רגל.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0003-2 מתאריך 25/02/2026



1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, שכן הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת הסדרת 16 חניות עילאיות בשטח המגרש, לשימוש המגרשים הגובלים.
 2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג, 18 יח"ד, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 3/38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור 40 יח"ד סה"כ, מעל 2 מרתפי חנייה כולל זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל חלקות מס' 29, 30, 31.
 - על המגרש: שפ"פ במרווח אחורי לאורך חזית דרך נמיר, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גינה משותפת, וגינות פרטיות עבור דירות הגן, מעבר הולכי רגל בזיקת הנאה על המגרש, בתחום השפ"פ, מצפון לדרום, רמפה זו סיטרית במרווח צידי דרומי ונתיב מרכזי בתכנית הבניין, 17 חניות אופניים. כולל ההקלות הבאות:
 1. הגבהת גובה קומת הקרקע עד 4.10 מ', במקום 2.50 מ' המותרים עבור מגורים.
 2. הגבהת גובה קומת הגג עד 3.55 מ' לעומת 3 מ' המותרים, ועד 5 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג.
 3. הקטנת תקן חניה מופחת של 1:1 בהתאם להמלצת צוות התכנון.
 4. הקמת מרתף משותף עבור חלקות הסמוכות מס' 28 (הנדונה), 29, 30, 31, עם תכנון גישה עתידית לחלקות מצפון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעליות תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 124,307 ₪.
3	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.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.



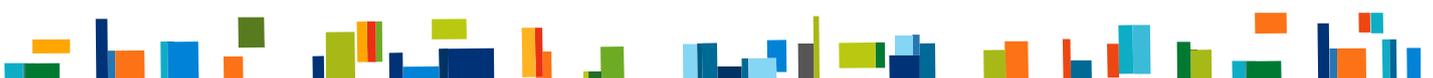
תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
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
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תירשם זיקת הנאה הדדית על קרקעית למעבר כלי רכב בין חלקה 28 הנידונה, רחוב בורלא 4, וחלקות גובלת מצפון שמספרן 29-33 לפי כתובת, רחוב בורלא 6,8,10,12,14 וכן 16 מ"ח על קרקעיים בשטח המגרש המיועד לזיקת הנאה לשימוש המגרשים הנ"ל.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
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	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	תירשם זיקת הנאה עבור הרמפה הכפולה אשר מתוכננת בבורלא 4 (החלקה הנידונה) עבור 3 החלקות הצמודות (בורלא 6, בורלא 8 ובורלא 10) לטובת כניסה לחניון התת קרקעי העתידי.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	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.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכנזי ישראל 53

6623/487	גוש/חלקה	25-0576	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0838-053	תיק בניין
729.00	שטח	24-01598	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עזר רונקין
נטף 21, נטף 9080400 נדב סמואל
אשכנזי ישראל 53, תל אביב - יפו 6986917

עורך הבקשה

מרית בר סלע
רפידים 20א, תל אביב - יפו 69982

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בדירה קיימת דו-מפלסית בקומות א-ב' באגף הקדמי המזרחי בלבד, בבנין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המורכב מ-2 אגפים המחוברים בקומת הקרקע בלבד : באגף הקדמי הנדון דירה אחת דו-מפלסית ובאגף העורפי 2 יח"ד סה"כ 3 יח"ד.
השינויים כוללים:

בקומת הקרקע : הריסת הבניה הקיימת בקומת הקרקע שנבנתה ללא היתר, כולל גדר החורגת לרחוב, והסדרת מקלט, מבואת כניסה ומדרגות גישה אל הדירה בקומות א' וב' מתוך הבניה המוצעת בקומת הקרקע.
בקומת הגג : הסדרת חדר יציאה אל הגג.
על המגרש, הסדרת גדר בניה בגבול המגרש הקדמי ופילרים במרווח הקדמי.

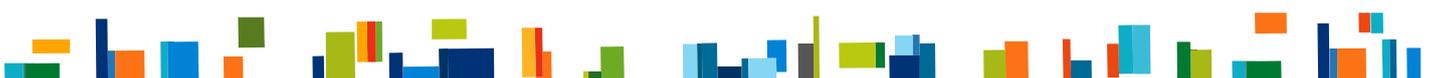
החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-26-2 מתאריך 25/02/2026

בהיעדר הסכמות ולנוכח היעדר היתכנות קניינית, לא לאשר את הבקשה, שכן:
- לא הוצגו הסכמות פוזיטיביות של 75% מהבעלים בנוכח לבניה המבוקשת על הגג כפי שנדרש לפי הוראות תכ"ג/1.
חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק



#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

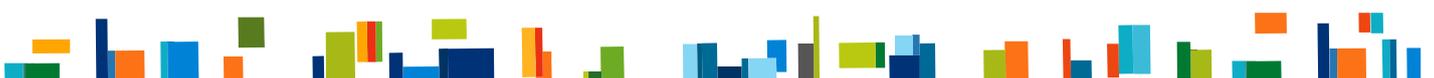
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך והבניה המסומנת בצהוד ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה.
3	אישור אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טאגור רבינדרנת 32

6630/625	גוש/חלקה	25-0170	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2022-032	תיק בניין
2,677.00	שטח	23-02337	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמי שבירו
החושלים 8, הרצליה 4672408

עורך הבקשה

גיל שנהב
דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה לפי היתר מס' 23-0924 מתאריך 14/08/2023 בבית מילמן - מבנה קיים הכולל 2 אגפים, אגף מזרחי המשמש כמגדל מגורים,

בן 16 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית עם יציע וקומת גג טכנית, מעל 6 קומות מרתף, עבור 98 יח"ד (בניין A) ואגף מערבי (בניין B) עבור מעונות סטודנטים בן 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לקומת עמודים מפולשת וקומה טכנית (11 קומות סה"כ) עבור 203 מיטות.

הבניינים נמצאים בשלבי בניה מתקדמים

השינויים המבוקשים במגדל A (אגף מזרחי) כוללים:

- **בקומת מרתף 6-** שינויים פנימיים, הסדרת מאגר מים וחדר משאבות, שינוי מיקום חניות.

- בקומות מרתף (5-) - (2-): שינויים במיקום החניות, עיבוי קירות קונסטרוקטיביים, שינויים בפירים.

- **בקומת מרתף (1-): הסדרת לובי (מדרגות ומעלית) עבור קומת המסחר, ביטול מסדרון והגדלת חדר כושר על חשבון שטח מסחרי, שינויים בשטחי המסחר.**

- בקומת הקרקע, שינויים פנימיים הוספת לובי מסחרי בחזית מזרחית, חלוקת שטח מסחרי לאזורי מסחר, עיבוי ותוספת עמודים קונסטרוקטיביים, שינויים בחדר אשפה.

- לפי ההיתר המקורי אושרה קומת יציע בשטח של 190.38 מ"ר. הבקשה הינה להפיכת יציע לקומת ביניים חלקית בשטח של 418.15 מ"ר עבור מסחר וחלקה עבור גלריה דיירים, ע"י הסדרת גישה לקומה מחדר המדרגות המשותף והסדרת מסדרון מילוט אל ממ"מ קומתי, שינויים בחזיתות בניין המגורים: ביטול קורה דקורטיבית בחזיתות מערבית ודרומית לצורך הסדרת מסחר בקומת ביניים חלקית.

השינויים המבוקשים במבנה B (אגף מערבי) מעונות הסטודנטים, כוללים:

בקומת הקרקע שינויים בגרעין מדרגות מערבי, שינויים בעמודים קונסטרוקטיביים בקומות 1-9:

שינויים בגרעין מדרגות מערבי והסדרת פיר דיחוס בגרעין מזרחי, שינויים במיקום מקלחות.



החלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה כלפי היתר מס' 23-0924 שניתן בתאריך 14.08.2023 בשני הבניינים (בניין A ובניין B) בית מילמן, כולל ההקלה הבאה:
1. תוספת קומת ביניים עבור מסחר בקומת הקרקע, מעבר ל-17 הקומות המותרות כולל קומת הקרקע לפי התב"ע (לאחר שינויים סה"כ 18 קומות כולל קומת הביניים, ללא שינוי גובה הבניין שאושר בהיתר) 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	הסדרת תפיסת שטח ההתארגנות בשצ"פ מול מח' מקרקעין.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

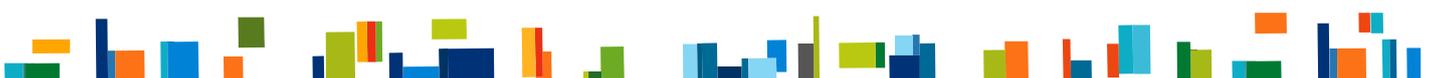
#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 23-0924 ותוקפו של ההיתר כתוקפו של ההיתר המקורי
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל פרנקל זכריה 8

6649/280	גוש/חלקה	26-0105	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/02/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	2048-008	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמת אביב בע"מ מגדל הפארק-
קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294

עורך הבקשה

זורן ידיד
אלנבי 24, תל אביב - יפו 6330112

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר שניתן בתאריך 15/10/2018 לשינויים, חיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים
בן 8 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 33 יח"ד סה"כ.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 15/10/2018 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 15/10/2021.

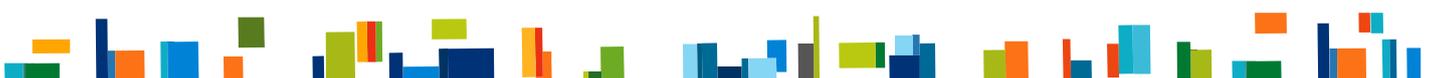
תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0421 מתאריך 15/10/2021 עד לתאריך 15/10/2024.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי הפרויקט נבנה בעיצומה של מלחמת ייחרבות ברזלי, דבר אשר גרם לעיכובים רבים ביכולת להשלים את הבנייה במועדה כמתוכנן לאור השפעות המלחמה, לרבות לאחר שנפל טיל ישיר בסמוך לבניין שגרם לנזקים ולעיכובים נוספים. הפרויקט כיום לאחר מאמצי התגברות כבירים כנגד כל המכשולים כאמור, בכללם השגת הסדר מול גורמי מס רכוש לצורך המשך השלמת העבודות כמתחייב בגין פגיעת הטיל, נמצא בשלבי גמרים מתקדמים ובעיצומן של ההשלמות האחרונות הנדרשות לצורך אכלוס.

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/12/2026 כל זאת במקום ההיתרים להארכת תוקף שנמסרו.



החלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 15/10/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 15/10/2026 למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/12/2026 מקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 63א

6883/25	גוש/חלקה	25-1385	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	2106-063	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

דני נאזה
כהן אלי 11, תל אביב - יפו 6963006 אמיליה רייק
9, 4481400

מהות הבקשה

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת מגורים הדרומית בקומת קרקע, עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לאור מכלול השיקולים שפורטו לעיל מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה לתקופה זמנית, עד לתאריך 30.08.2026 בלבד.
ככל שיוגשו בבניין זה בקשות לחידוש ההיתרים להפעלת מעונות היום, הן ייבחנו במקביל וזאת כדי לאפשר בחינה מחודשת של ההשפעות המצטברות בפועל על מנת לוודא שאין בהם פגיעה מרחבית משמעותית.
תנאים למתן היתר

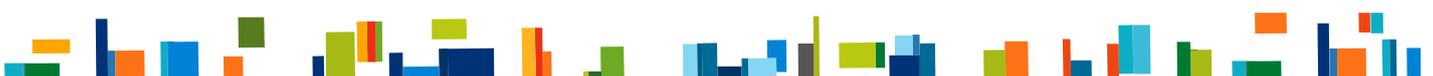
#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	אין בקבלת היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.
4	אין בהיתר זה משום אישור או רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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





ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025**

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לאחר בדיקה של המחלקה המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 158

7078/139	גוש/חלקה	24-1402	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-158	תיק בניין
338.00	שטח	22-02747	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון קרביץ
זולא אמיל 22, תל אביב - יפו 6346620 אפרת יערי
דיזנגוף 158, תל אביב - יפו 6346135 ש. פורר בע"מ
זולא אמיל 22, תל אביב - יפו 6346620 נכסים והשקעות בע"מ
מאוריצי ויטלה 5, תל אביב - יפו 6965102 ג. דיזנגוף בע"מ
זולא אמיל 22, תל אביב - יפו 6346620

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור 4 יח"ד, מסחר ומשרדים, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בכתובת דיזנגוף 160, הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: מרתף קיים בהיתר. תוספת קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת מאגר מים, חדר משאבות עם גישה תפעולית במרווח עורפי, וחלל טכני.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, הרחבת שטח המסחר המאושר בהיתר ע"ח שטחי מחסנים מבוטלים (להלן שימוש חורג ממחסנים למסחר).
- בקומה א' - שימוש חורג לצמיתות ממשרדים למועדון כושר.
- בקומות הקיימות ב' ו-ד': שינויים בחזיתות והוספת מסתורים לכביסה ומזגנים.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה חדשה (קומה ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 2 יח"ד, בתוספת שיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית בקונטור המרפסות הסגורות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
- על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לשטח דירת הפנטהאוז מהקומה שמתחת, המכיל בריכת שחיה, עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות התוספת: המשך פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל קומה והוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד.
- בחצר: קירות יורדים, הסדרת נישה לאצירת אשפה בחזית צדדית דרומית, שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית עורפית והסדרת נישה לאצירת אשפה בצמוד לגדר צדדית דרומית.



סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', המכיל 7 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור 4 יח"ד, מסחר ומשרדים, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בכתובת דיזנגוף 160, הגובל מצפון, כמפורט:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בניה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת מאגר מים, חדר משאבות עם גישה תפעולית במרווח עורפי, וחלל טכני.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, הרחבת שטח המסחר המאושר בהיתר ע"ח שטחי מחסנים מבוטלים.
 - בקומה א' - שימוש חורג לצמיתות ממשרדים למועדון כושר.
 - בקומות הקיימות ב' ד': שינויים בחזיתות והוספת מסתורים לכביסה ומזגנים.
 - על הגג הקיים: הריסת בניה קיימת והקמת קומה חדשה (קומה ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 2 יח"ד), בתוספת שיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית בקונטור המרפסות הסגורות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
 - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לשטח דירת הפנטהאוז מהקומה שמתחת, המכיל בריכת שחיה, עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות התוספת: המשך פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל קומה והוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד.
 - בחצר: קירות יורדים, הסדרת נישה לאצירת אשפה בחזית צדדית דרומית, שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית עורפית והסדרת נישה לאצירת אשפה בצמוד לגדר צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', המכיל 7 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

2. לאשר בקומת הקרקע שימוש חורג מהיתר מחסנים לשימוש של מסחר לצמיתות.
3. לאשר בקומה 1 שימוש חורג מהיתר ממשרדים לשימוש של מועדון כושר לצמיתות.
4. לאשר פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
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 לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 30/11/2022 שמספרו 202202747 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------



#	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.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 292

6959/78	גוש/חלקה	23-1388	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-290	תיק בניין
508.00	שטח	22-00079	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פ.י. יעקב ניהול והשקעות בע"מ
ת.ד. 982, בני ברק 5110803

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

מהות הבקשה

תוספת קומות מעל גג קיים מתמ"א 38 ותוכנית רובע 3. תוספת 2 קומות מרתף. חיזוק המבנה ותוספת ממ"דים ומעלית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25/02/2026 מתאריך 2-26-0003

על אף שמבחינה הנדסית ניתן באופן עקרוני לתכנן חניה במגרש, המניעה לתכנון חניה במגרש עם כניסה מרחוב דיזינגוף אינה נובעת מהסדרי תנועה (כאשר לעניין זה יובהר כי רחוב דיזינגוף אינו רחוב סגור לתנועה), אלא משיקולים תכנוניים של שימור זיקת ההנאה לציבור בחזית המבנה הקבוע בתוכניות החלות, "חירור" החזית המסחרית המתוכננת במגרש ופגיעה באיכותה, פגיעה ברצף המסחרי של הרחוב, פגיעה בבטיחות הולכי הרגל ובחווית ההליכה וקטיעה של רציפות נטיעות וספק בדבר התאמת תכנון החניה להוראות תוכנית רובע 3. אכן, כניסה לחניה במקרה זה מצריכה כריתת עץ ערכי המצוי במדרכה, דבר אשר נותן דוגמא מוחשית לעמדה התכנונית של מהנדס הועדה.

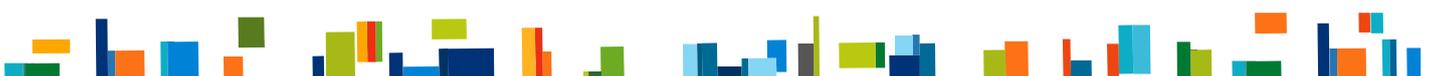
לאור האמור, המלצתו של מהנדס הועדה הינה כי אין מקום להפעיל את הפטור הקובע בתקנה 12 לתקנות החניה היות והמניעה לגישת רכבים במגרש נובעת משיקול תכנוני אשר אינו נכלל בגדר המקרים בהם ניתן להפעיל את תקנה 12 לתקנות.

פתרון חניה עבור 13.13 מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן יינתן על ידי השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים בהיתר

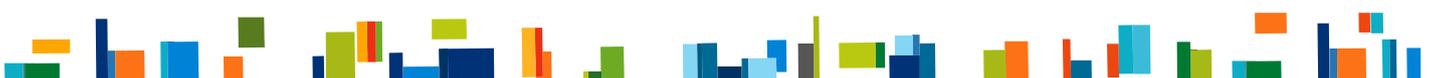
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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	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.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת אישור רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר.
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
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	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 בתיק המידע מיום- 13/10/2024 שמספרו 22-00079 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1,2,3,4,5,6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	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.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 13.13 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0018 מתאריך 20/11/2024

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 5 קומות, עבור יחידת מסחר ו-12 יח"ד, הכוללים:

1. הריסת מרתף קיים והקמת קומת מרתף חדשה ומפלס כניסה לצורך הסדרת כניסה מונגשת לבניין ממפלס הרחוב (לאור הפרשי קרקע טבעית (כ-4.00 מ' ביחס למפלס פני המדרכה ברחוב).
קומת המרתף מכילה: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית פנימי, חדר משאבות, מאגר מים ושטח נלווה ליחידת מסחר קיימת בקומת הקרקע, עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים.
2. בקומת הקרקע: הסדרת יחידת מסחר במפלס המדרכה שבחזית לרחוב דיזנגוף עם זיקת הנאה לרשות הרבים. באגף עורפי מוגבה כלפי רחוב דיזנגוף של קומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: תוספת חדר אשפה, נישא לכלוני גז, חדר אופניים וממ"מ ליחידת המסחר.
3. בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ופתיחת מרפסות סגורות קיימות בחזית צדדית ועורפית.
4. על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (4-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 9 יח"ד (3 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות, בחזית קדמית, עורפית וצדית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
5. קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גג צמודות בחזיתות קדמית (מקורה בחלקה באמצעות מצללה ממתכת), עורפית וצדדית, בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
6. על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, ג'קוזי (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
7. בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.



8. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, הריסת פיתוח שטח מוגבה במרווח קדמי, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, חצר אנגלית, מקומות חניה לאופנועים ואופניים, הסדרת נישה לפילר חשמל במרווח צדדי צפוני ונישה לפילר מים במרווח צדדי דרומי.

9. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 20 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות).

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
7	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	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.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.



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 בתיק המידע מיום- 13/10/2024 שמספרו 22-00079 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1,2,3,4,5,6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	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.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור X 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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנשטיין אדוארד 20

6902/254	גוש/חלקה	24-0433	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0290-020	תיק בניין
276.00	שטח	23-01247	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ברנשטיין שותפות כללית
ברנשטיין אדוארד 20, תל אביב - יפו 6340820

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה בגג מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף, עבור 4 יח"ד סך הכל הכוללים:

- **בקומת מרתף:** הריסת חלוקה פנימית לרבות רצפה של חדר דיירים משותף והקמת שטח נלווה המכיל ממ"ד, משרד למקצוע חופשי, חצר מנומכת ומדרגות פנימיות לחיבור לדירה חדשה בקומת קרקע מעל;

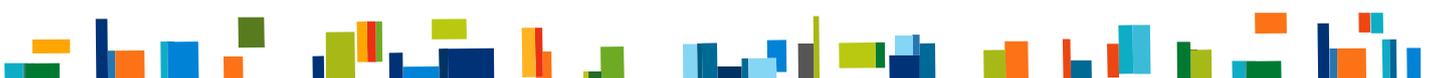
- **בקומת קרקע:** ביטול 2 מקומות חניה בהיתר בקומת עמודים לצורך סגירת קומת עמודים והקמת יחידת דיור חדשה בת 2 חדרים, חדר שירות, מטבח וסלון ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף;
- **בקומת גג חלקית (קומה 4):** הריסת 2 חדרי יציאה קיימים בגג עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומה מתחת והקמתם מחדש כל חדר מכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירה מתחת ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;

- **בגג עליון:** הריסת גג קיים והקמתו מחדש עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי; על המגרש: הקמת 2 מקומות חניה במרווח צידי דרומי במקום 2 חניה המבוקשים לביטול בקומת עמודים, פיתוח שטח, חפירת כל המרווח האחורי לצורך יציאה מהמרתף, הקטנת חצר אנגלית במרווח צידי הקמת מסתור אשפה במרווח קדמי,

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן הבקשה כוללת ביטול מקום חניה, הנ"ל בניגוד להוראות התוכנית הקובעת כי סגירת קומת עמודים מפולשת תותנה הסגירה בשמירה על מספר מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, בהתאם לכך לא ניתן לאשר את הבקשה



**חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.**



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שינקין מנחם 31, שינקין מנחם 31א

7429/57	גוש/חלקה	24-1172	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0018-031	תיק בניין
240.00	שטח	22-02158	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביחי ברנד
הניצחון 6, מזכרת בתיה 7683439

עורך הבקשה

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

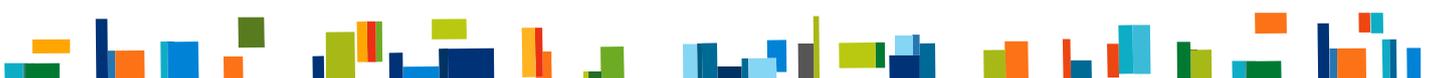
מהות הבקשה

שינויים ותוספות באגף המערבי של בניין לשימור ג' מכח תכנית לב העיר, בן שתי קומות על שני מגרשים (גרעין מדרגות משותף), מסחר בחזית קומת קרקע ושש יח"ד (סה"כ בשני האגפים, 3 יח"ד באגף).
הכוללים:

1. הריסת גג הרעפים.

2. ככל הבניין: הריסת החלק האחורי ובנייתו מחדש כמפורט:

- בקומת הקרקע: צמצום שטח חנות קיימת בחזית הקדמית, תוספת מבואה קומתית, חדר אשפה ויחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח האחורי.
- בקומה 1 קיימת: שינויי פנים ותוספת ממ"ד ליחידת דיור קיימת בחזית הקדמית עם מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, ותוספת יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
- תוספת 3 קומות חדשות בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות כמפורט:
- תוספת 2 קומות מלאות (2 ו-3): עבור מבואה קומתית, תוספת גרעין מדרגות חדש ו-2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. (בקומה 3 מקורות רק המרפסת בחזית האחורית).
- תוספת קומה 4: בנסיגה 3 מ' בחזית הקדמית בהתאם לחתך רחוב שינקין (ראה הערה נוספת מס' 1) עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית והמפלס התחתון ליחידת דופלקס בקומה 5 עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזיתה אחורית.
- תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית): יחידת דופלקס (המפלס העליון) עם 2 מרפסות גג (בחזית קדמית ואחורית) מקורות חלקית בפרגולה בנויה. גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ומגרעין המדרגות הכללי (החדש) של הבניין.



5. **בחצר:** פיתוח שטח המגרש לרבות רצועת גיזון, שביל גישה לבניין ונישות טכניות במרווח הצד המערבי, חצר פרטית במרווח האחורי המוצמדת ליחידת דיור בקומת הקרקע.

6. **על הגג העליון:** 6 פאנלים סולאריים ו-11 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה במדרגות הכלליות החדשות של הבניין.

לאחר התוספת המבוקשת יתקבל החלק המערבי של בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר (באגף המערבי 9 יח"ד ו-1 יחידת מסחר)

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות באגף המערבי של בניין לשימור אקלקטי מכח תכנית לב העיר, בן שתי קומות על שני מגרשים (גרעין מדרגות משותף), מסחר בחזית קומת קרקע ושש יח"ד (סה"כ בשני האגפים).

לאחר התוספת המבוקשת יתקבל החלק המערבי של בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר (באגף המערבי 9 יח"ד ו-1 יחידת מסחר)

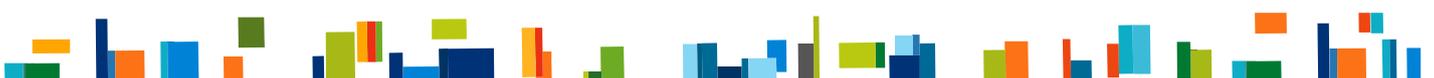
כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
 - ביטול נסיגה בקומה ג' חדשה
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - בניית חדר אשפה וחדר אופניים משותפים לשתי חלקות עבור בניין יחיד
 - ניוז זכויות עודפות מקומות הבניין התחתונות
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
 - בניית מצללה מבטון במקום בניה קלה
 - בנייה בהמשך קירות קיימים
 - איחוד שטחי חדרי יציאה לגג, הצמדתם לדירה אחת ללא הגדלת תכסית מותרת והפיכתם לדירה נפרדת
2. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

3. דחיית ההתנגדויות שכן:

- התכנון המוצע לעניין רוחב מעברים, תפעול אשפה, גישה לכלי רכב לחניה נבדקים במהלך הבדיקה המרחבית בידי הגופים המקצועיים והאמונים על נושאים אלו ומקבלים אישורם. התכנון המוצע עבר את בדיקת מחלקת התברואה ונמצא כי ניתן לאשרו. לא מבוקשת חניה בשטח המגרש.
- הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה אינה לוקחת צד בנושאים קנייניים ודנה בנושאים טכנוניים בלבד.

4. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13 (ב) לתמ"א, לרבות תוספת של עד 2.5 קומות בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.



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

תנאים למתן היתר

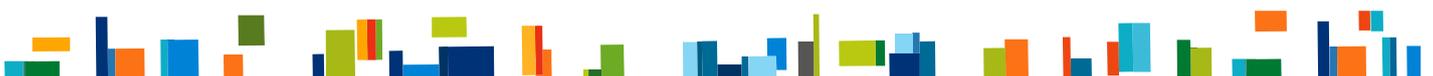
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לציין את מידות תא הקליטה לרכב, הקטנות מדרישות התקן, בחוזה מכירת הדירה וזאת לפי דרישת נציב שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות אשר אישר פטור מחניית רכב נכה במגרש.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

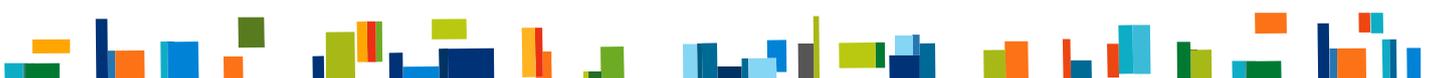
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	השלמת 39 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	הריסה בפועל של הבנוי בשטח זיקת ההנאה.
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 31, שיינקין 31א

7429/24	גוש/חלקה	24-1314	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0018-031	תיק בניין
239.00	שטח	22-02159	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אומרק קורפוריישן בע"מ
גבעתי 43, רמת גן 5223272

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספות באגף המזרחי של בניין לשימור ג' מכח תכנית לב העיר, בן שתי קומות על שני מגרשים (גרעין מדרגות משותף), מסחר בחזית קומת קרקע ושש יח"ד (סה"כ בשני האגפים). הכוללים:

1. הריסת גג הרעפים.

2. ככל הבניין: הריסת החלק האחורי ובנייתו מחדש כמפורט:

- בקומת המרתף הקיימת: חפירה לתוספת מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת הקרקע: צמצום שטח חנות קיימת בחזית הקדמית, תוספת מבואה קומתית, חדר אשפה ויחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח האחורי.
- בקומה 1 קיימת: שינויי פנים ותוספת ממ"ד ליחידת דיור קיימת בחזית הקדמית עם מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה, ותוספת יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
- תוספת 3 קומות חדשות בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות כמפורט:
 - תוספת 2 קומות מלאות (2 ו-3): עבור מבואה קומתית, תוספת גרעין מדרגות חדש ו-2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. (בקומה 3 מקורות רק המרפסת בחזית האחורית).
 - תוספת קומה 4: בנסיגה 3 מ' בחזית הקדמית בהתאם לחתך רחוב שיינקין (ראה הערה נוספת מס' 1) עבור 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית והמפלס התחתון ליחידת הדופלקס בקומה 5 עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזיתה אחורית.
 - תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית): יחידת דופלקס (המפלס העליון) עם 2 מרפסות גג (בחזית קדמית ואחורית) מקורות חלקית בפרגולה בנויה. גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ומגרעין המדרגות הכללי (החדש) של הבניין.



5. **בחצר:** פיתוח שטח המגרש לרבות רצועת גינון, שביל גישה לבניין ולרכב ונישות טכניות במרווח הצד המזרחי, חצר פרטית במרווח האחורי המוצמדת ליחידת דיור בקומת הקרקע.

6. **על הגג העליון:** 6 פאנלים סולאריים ו-11 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה במדרגות הכלליות החדשות של הבניין.

לאחר התוספת המבוקשת יתקבל החלק המערבי של בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר (באגף המערבי 9 יח"ד ו-1 יחידת מסחר)

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות באגף המזרחי של בניין לשימור אקלקטי מכח תכנית לב העיר, בן שתי קומות על שני מגרשים (גרעין מדרגות משותף), מסחר בחזית קומת קרקע ושש יח"ד (סה"כ בשני האגפים).**

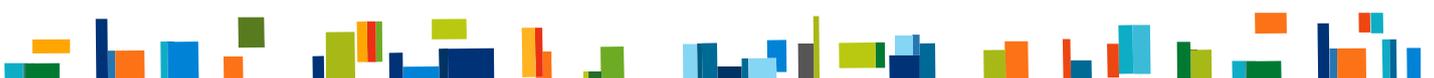
לאחר התוספת המבוקשת יתקבל החלק המערבי של בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר (באגף המערבי 9 יח"ד ו-1 יחידת מסחר)

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
 - ביטול נסיגה בקומה ג' חדשה
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - בניית חדר אשפה וחדר אופניים משותפים לשתי חלקות עבור בניין יחיד
 - ניוז זכויות עודפות מקומות הבניין התחתונות
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
 - בניית מצללה מבטון במקום בניה קלה
 - בניה בהמשך קירות קיימים
 - איחוד שטחי חדרי יציאה לגג, הצמדתם לדירה אחת ללא הגדלת תכסית מותרת והפיכתם לדירה נפרדת
2. הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע ח' ובהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.

3. דחיית ההתנגדויות שכן:

- החריגות המבוקשות מקווי בנין הינן בהתאם לניתן לאישור בתקנות התכנון והבניה ובהתאם לבניין הקיים.
- הבקשה הוגשה בליווי צמוד של אגרונום והעת המדובר מיועד לשימור.
- התכנון המוצע לעניין רוחב מעברים, תפעול אשפה, גישה לכלי רכב לחניה נבדקים במהלך הבדיקה המרחבית בידי הגופים המקצועיים והאמונים על נושאים אלו ומקבלים אישורם. התכנון המוצע עבר את בדיקת מחלקת התברואה ונמצא כי ניתן לאשרו. לא מתוכננת חניה במגרש.



- הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה אינה לוקחת צד בנושאים קנייניים ודנה בנושאים תכנוניים בלבד.
- 4. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13 (ב) לתמ"א, לרבות תוספת של עד 2.5 קומות בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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	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	יש לציין בחוזה מכירת הדירות את מידות תא הקליטה לרכב הקטנות מדרישות התקן למקום חנייה נגיש, וזאת בהתאם לדרישת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות באישורה לפטור.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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
4	השלמת 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.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 77

7099/17	גוש/חלקה	24-0871	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0069-077	תיק בניין
354.00	שטח	23-00232	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ג'ורג' אליוט 10 בע"מ
אליוט ג'ורג' 10, תל אביב - יפו 6523526

עורך הבקשה

אלכסנדר קרט
דפנה 36, תל אביב - יפו 64920

מהות הבקשה

- תוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל מחסן במרתף, עבור 6 יח"ד, הכוללים:
1. בכל קומות הבניין כולל במרתף: תוספת קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה וקירות יורדים במרתף.
 2. בקומת מרתף: ירידת קירות החיזוק, תוספת שטח עבור חדר משאבות ומאגר מים עם פתח גישה ממרווח הצד המערבי באמצעות סולם.
 3. בקומת קרקע ובקומות א-ב הקיימות: פתיחת מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יח"ד קומה בצמוד לחזית הבניין הצדדית הצפונית, תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ותוספת ממ"ד ליחידת הדיור בחזית האחורית.
 4. על הגג הקיים: תוספת 2 קומות חדשות (קומה 4 ו-5) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה 2 יח"ד בקומה, כל יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בהיקף המרפסות הקיימות בקומות התחתונות. בקומה 5 מקורה מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
 5. תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית) חדשה: עבור דירה אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ומרפסת גזוזטרה אחורית מקורה בפרגולה בנויה.
 6. במפלס הגג העליון: 8 פנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין ושטח גג פרטי עבור יחידת הדיור בקומת הגג החלקית עם גישה במדרגות משטח מרפסת הגג של יחידת הדיור.
 7. בחצר: מתקני תשתית, נישת אשפה, נישת גז, ונישה למד מים ראשים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, נישת לפילר ולחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, שינויים בפיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 11 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).



החלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. אישור הבקשה לתוספות בנייה וחיזוקים לפי תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל מחסן במרתף, עבור 6 יח"ד.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - המבקש הינו בעל זכויות הבניה על הגג והזכויות העתידיות לבניין בעת חיזוקים. לבקשה בתחילה הוגשו התנגדויות רבות ונערך דיון בצוות התנגדויות בגינה. לאחר הדיון הוגשה הסרת ההתנגדות שלמרבית המתנגדים פרט להתנגדות זו ועל כן קיימת היתכנות קנייני לדיון בבקשה.
 - בכל בקשה לחיזוקים ותוספות מתחייב המבקש לשיפוץ של הבניין. הליך הבניה תבצע בליווי צמוד של העירייה.
 - הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. אתרי בניה עומדים בסטנדרטים גבוהים ומפוקחים בידי העירייה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
 - עיבוי הבניין המבוקש הינו המינימלי הנדרש לשם חיזוק הבניין.
 - מאחר ולדיירים בדמי מפתח אין זכויות בנכס נשוא הבקשה לא קיימת הזכות להתנגד ועל כן מומלץ לא לקבל את ההתנגדויות.

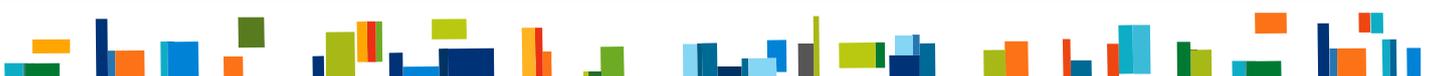
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה



#	תנאי
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

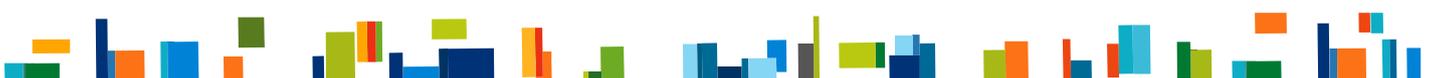
#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. -הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	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, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	בשלב תעודת גמר : ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיות פרץ 6

6932/62	גוש/חלקה	24-0958	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/07/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0076-006	תיק בניין
237.00	שטח	22-02168	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ
השדות 7, רמת השרון 4704351

עורך הבקשה

אופיר פיכמן
יהודה הימית 29, תל אביב - יפו 6813432

מהות הבקשה

- שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים:
- בכל הקומות: קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות.
 - בקומת הקרקע: שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יח"ד בקומה, פתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתור לתליית כביסה ומעבה מזגן עבור יח"ד האחורית בצמוד לחזית הבניין האחורית, הסדרת מסתור כביסה בשטח המרפסת ליח"ד בחזית הקדמית.
 - בקומה 2 קיימת: שינויי פנים, חיזוקים בתוואי הקומה, תוספת שטח, תוספת מסתורי כביסה בחזית הצד הדרומית, תוספת ממ"ד ופתיחת המרפסת ליחידת הדיור בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה ליחידת הדיור בחזית האחורית. ללא נגיעה בפנים שטח הדירה.
 - בקומה 3 קיימת: שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור הקיימות בכל בקומה, פתיחת המרפסת בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה אחד לכל יח"ד בחזית האחורית ובחזית הצד הדרומית.
 - תוספת קומות 5,4 חדשות: בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה בתוואי ושטח מרפסות בקומות הקיימות.
 - תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה ומעבה מזגן בשטח מרפסת הגג האחורית.
 - על הגג העליון: גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים.
 - בחצר: גינון, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות).



**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026**

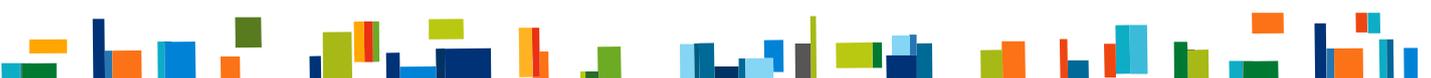
1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים:
 - **בכל הקומות:** קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות.
 - **בקומת הקרקע:** שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יח"ד בקומה, פתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתור לתליית כביסה ומעבה מזגן עבור יח"ד האחורית בצמוד לחזית הבניין האחורית, הסדרת מסתור כביסה בשטח המרפסת ליח"ד בחזית הקדמית.
 - **בקומה 2 קיימת:** שינויי פנים, חיזוקים בתוואי הקומה, תוספת שטח, תוספת מסתורי כביסה בחזית הצד הדרומית, תוספת ממ"ד ופתיחת המרפסת ליחידת הדיור בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה ליחידת הדיור בחזית האחורית. ללא נגיעה בפנים שטח הדירה.
 - **בקומה 3 קיימת:** שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור הקיימות בכל בקומה, פתיחת המרפסת בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה אחד לכל יח"ד בחזית האחורית ובחזית הצד הדרומית.
 - **תוספת קומות 5,4 חדשות:** בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה בתוואי ושטח מרפסות בקומות הקיימות.
 - **תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית):** עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה ומעבה מזגן בשטח מרפסת הגג האחורית.
 - **על הגג העליון:** גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים.
 - **בחצר:** גיבון, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
 - הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
- כולל תמריצים מתמ"א 38:
- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.50 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן, בתוספות בנייה במבנה מגורים קיים השטח הקיים בהיתר מעבר לקווי הבנייה המותרים יחושב כשטח נוסף ולא ייגרע משטחי הבניה המותרים, תוספת השטחים המבוקשת נעשתה בהתאם למותר, בהתאם לקבוע במסמך המדיניות, תותר תוספת בניה מתוקף תמ"א 38, מבוקש



לאשר תוספת בניה באמצעות הקלה בצידי הבניין. ובחלקו האחורי של הבניין, תוספת קירות חיזוק בהיקף הבניה הקיים תואם את המותר, תוספת זכויות הבניה בתחום קווי הבניין המותרים בחלקם האחורי של הבניינים הקיימים תואם את המותר, שלדי הבניינים הקיימים נותרים בעינם באופן מלא תוך שהם מחוזקים על ידי קירות חיזוק היקפיים ותוספת אלמנטי הקשחה מרבית ההריסה היא של מחיצות פנימיות בפנים הדירות הקיימות, בשתי הבקשות להיתרים אין מבוקשת תוספת של יותר מ- 200% מהשטח הבנוי הקיים.

4. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית שנסגרו ללא היתר, שכן ע"פ הנחיות העיצוב באזור ההכרזה נדרש לפתוח את המרפסות הקדמיות והדבר תוקן במפרט הבקשה במהלך הבדיקה המרחבית.

תנאים למתן היתר

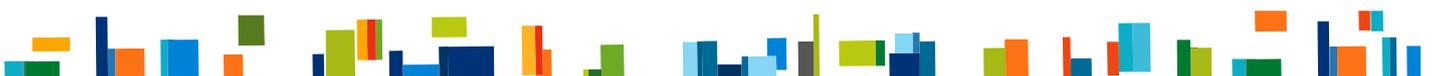
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 997.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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	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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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 ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

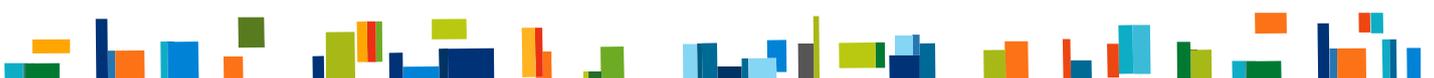
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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: 26 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025</p>

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המליץ 9

6911/110	גוש/חלקה	24-1521	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0087-009	תיק בניין
400.00	שטח	22-00555	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל כהן
לשם 16, קיסריה 3088900

עורך הבקשה

איתי כהן
סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 9 יח"ד – מכוח תכניות 2363 ו-2720 – לב העיר בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:
1. **בקומת המרתף הקיימת:** הרחבת שטח קומת המרתף הקיימת עבור חדר חשמל וחפירת שתי קומות נוספות עבור מתקן חניה אוטומטי בעומק של 8.75 מ' עבור 14 מקומות חניה לרכב פרטי. כניסה לחניה מוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בתוואי קומת הקרקע, בחזית קדמית עם כניסה מרחוב המליץ ובנוף, **בקומת מרתף 3:** חדר אגרטור.
 2. **בקומת הקרקע:** מילוי קומת עמודים, תוספת שטח, שינויים פנימיים, **הסדרת שיפור מיגון, סגירת מרפסת בחזית הצד הדרומית, תוספת שטח להסדרת ממ"ד הקטנת שטח מרפסת קיימת בחזית האחורית וסגירתה וסגירת שטח מרפסת בחזית הצד הצפונית** ליחידת הדיור הקיימת בחזית האחורית. הוספת לובי ותא קבלת רכב.
 3. **בקומות הקיימות (1, 2):** תוספת קירות הקשחה למעטפת הבניין, שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, **תוספת שטח להסדרת ממ"ד, הקטנת שטח מרפסת קיימת בחזית האחורית וסגירתה, סגירת שטח מרפסת בחזית הצד הצפונית ותוספת מסתור כביסה ליחידת הדיור בחזית האחורית, הסדרת חדר שיפור מיגון, תוספת מסתור כביסה וסגירת מרפסת בחזית הצד הדרומית ליחידת הדיור בחזית הצד, שינויי פנים, סגירת מרפסת בחזית הצד הצפונית, סגירת מרפסת ותוספת מסתור כביסה בחזית הצד הדרומית, פתיחת מרפסת בחזית הקדמית ליחידת הדיור בחזית הקדמית.**
 4. **בקומה 3, (קומת הגג החלקית הקיימת):** הריסה חלקית של הבנייה הקיימת והשלמת הקומה להיקף קומה טיפוסית מורחבת, שינויי פנים להסדרת 2 יחידות דיור בקומה, יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ויח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 5. **תוספת קומה 4 חדשה:** ב היקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד. ממ"ד ליח"ד בחזית האחורית ושיפור מיגון ליח"ד בחזית הקדמית, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה בקונטור מרפסות בקומות מתחת לכל דירה.
 6. **תוספת קומה 5 (גג חלקית חדשה):** עבור יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף מקורות חלקית בפרגולה בנויה, מדרגות עליה לגג עליון במרפסת הגג האחורית.
 7. **על הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 5 עם גישה במדרגות משטח מרפסת הגג האחורית של הדירה, 9 מערכות סולאריות ו-5 מעבי מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 8. **בכל קומות הבניין:** תוספת פיר מעלית חיצוני בדופן הצד הצפונית בשטח גרעין מדרגות משותף ומורחב הכולל תחנות עצירה בכל קומה.



9. בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לאצירת אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, נישות למערכות גז וכניסת אויר מרתפים בצמוד לגדר צדדית דרומית, פיר לשיחרור עשן מרתפים מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פיר שחרור עשן וכניסת אויר חדר גנרטור בצמוד לגבול מגרש אחורי, פירוק גגוני אסבסט בדופן הבניין הדרומי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל: 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 9 יח"ד – מכוח תכניות 2363 ו- 2720 – לב העיר בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38/**

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל: 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול דרישה לרישום זיקת הנאה בדרך משולבת לפי תבע 2363
- בנייה של בריכת שחיה על הגג

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 13 יח"ד
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון דרום
- הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות, הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
 - המעלית מתוכננת בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות חיצוניות החלה. הפרסום נעשה ליידוע בלבד מכח התוכנית ואינו הקלה. מוצעים מעבי מזגנים במסתורי כביסה בהתאם לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	הצגת הסכמת רמ" בהתאם לתקנה 36(ה)
6	אישור רשות הכבאות



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12653
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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	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



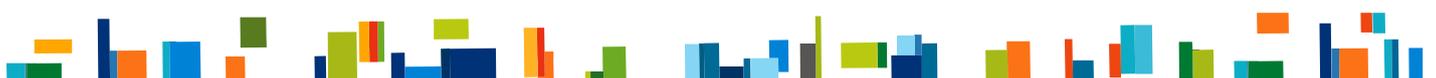
#	תנאי
	כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	מאושר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 266

6956/64	גוש/חלקה	24-0885	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-266	תיק בניין
336.00	שטח	22-01537	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום יזמות בדיזנגוף 266
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים) עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות מעל מרתף, עבור 7 יח"ד, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 63 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים והקמת מאגר מים חדש בפינה הדרום-מזרחית של המגרש.
- בקומת הקרקע הקיימת: שימוש חורג ממשרד בהיתר ליחידת דיור אחת חדשה עם שיפור מיגון בתוכה.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הכולל סגירת מרפסת קיימת עורפית באמצעות חלונות הזזה. בקומת ביניים (קומה 1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, הריסת חלקי רצפות פנימיים לחזית קדמית לצורך התאמת שטח יציעי מסחר למאושר בהיתר. שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתור כביסה חדש בהבלטה ממישור חזית צד צפונית. סגירת מרפסת קיימת עורפית באמצעות חלונות הזזה ותוספת מרפסת גזוזטרה חדשה ומקורה, בחזית עורפית.
- בקומות 2-3 הקיימות: שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתורי כביסה חדשים בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית, סגירת מרפסות קיימות לחזית ועורך באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות חדשות לחזית ועורך.
- בקומה 4 הקיימת: הרחבת בנייה (ע"ח מרפסת גג צדדית, קיימת בהיתר) עד לקונטור קומה טיפוסית הכוללת הסדרת מפלס תחתון עבור דירה חדשה בקומה שמעל עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות בין מפלסי הדירה. שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתורי כביסה חדשים בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית, סגירת מרפסות קיימות לחזית ועורך באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות חדשות לחזית ועורך.
- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית, מרפסות פתוחות וסגורות בחזית עורפית ומסתורי כביסה בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גג צמודה בחזית קדמיות מקורה בחלקה באמצעות מצללה, בתוספת מרפסות פתוחות וסגורות בחזית עורפית ומסתור כביסה בהבלטה ממישור חזית צד צפונית.

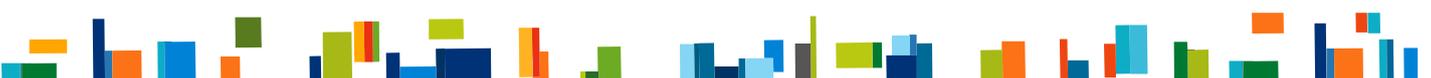


- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (מס' 13) באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי וגג טכני משותף המכיל: יחידת טיהור אוויר, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
 - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית (בצמוד לגרעין המדרגות הכללי) הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, הסדרת נישות למערכות מים, אצירת אשפה וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות בנייה יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 13 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. לאשר חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים) עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 5 קומות מעל מרתף, עבור 7 יח"ד, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 63 הגובל מצפון, כמפורט:
 - בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים והקמת מאגר מים חדש בפינה הדרום-מזרחית של המגרש.
 - בקומת הקרקע הקיימת: שימוש חורג ממשרד בהיתר ליחידת דיור אחת חדשה עם שיפור מיגון בתוכה. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הכולל סגירת מרפסת קיימת עורפית באמצעות חלונות הזזה. בקומת ביניים (קומה 1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, הריסת חלקי רצפות פנימיים לחזית קדמית לצורך התאמת שטח יציעי מסחר למאושר בהיתר. שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתור כביסה חדש בהבלטה ממישור חזית צד צפונית. סגירת מרפסת קיימת עורפית באמצעות חלונות הזזה ותוספת מרפסת גזוזטרה חדשה ומקורה, בחזית עורפית.
 - בקומות 2-3 הקיימות: שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתורי כביסה חדשים בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית, סגירת מרפסות קיימות לחזית ועורף באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות חדשות לחזית ועורף.
 - בקומה 4 הקיימת: הרחבת בנייה (ע"ח מרפסת גג צדדית, קיימת בהיתר) עד לקונטור קומה טיפוסית הכוללת הסדרת מפלס תחתון עבור דירה חדשה בקומה שמעל עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות בין מפלסי הדירה. שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת מסתורי כביסה חדשים בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית, סגירת מרפסות קיימות לחזית ועורף באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות חדשות לחזית ועורף.
- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית, מרפסות פתוחות וסגורות בחזית עורפית ומסתורי כביסה בהבלטה ממישורי חזיתות צד צפונית ודרומית.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גג צמודה בחזית קדמיות מקורה בחלקה באמצעות מצללה, בתוספת מרפסות פתוחות וסגורות בחזית עורפית ומסתור כביסה בהבלטה ממישור חזית צד צפונית.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (מס' 13) באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי וגג טכני משותף המכיל: יחידת טיהור אוויר, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
 - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית צפונית (בצמוד לגרעין המדרגות הכללי) הכולל תחנות עצירה בכל קומה.



בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, הסדרת נישות למערכות מים, אצירת אשפה וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בנייה יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 13 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה, שכן:

- א. לפי המוצג בתכנית מתוקנת שהוגשה מס' הקומות קיימות + חדשות תואם את מספר הקומות המותר לפי הוראות תכנית 3616א'.
- ב. החריגה המבוקשת מקווי הבניין תואמת את הוראות תכנית 3616א' והנחיות מרחביות והיא מינימלית, לצורך חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה ולצורך תוספת נקודתית ומינימלית של מסתורי כביסה אחידים לכל הבניין.
- ג. תוספת המעלית המבוקשת במרווח הצפוני, מותרת מספיק מרווח למעבר לכל חלקי הבניין ותואמת את הוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות בבניינים קיימים.
- ד. השימוש לדירה בקומת הקרקע מותר לפי הוראות תכנית 3616, מספר יחידות הדיור בבניין המבוקש תואם את הצפיפות המותרת במגרש ולכן אין מניעה לאשרו.
- ה. השוואת מפלסים בבניינים בעלי מפלסים מפוצלים מותרת בתוספות בניה לפי הוראות תכנית 3616א, ככל שהשוואת המפלסים אינה גורמת לחריגה ממספר הקומות המותר.
- ו. סגירת מרפסות קיימות בהיתר ותוספת מרפסות חדשות מותרת בתוספות לבניינים קיימים לפי הוראות תכנית 3616א' וניתנת לאישור. המרפסות מפורטות במפרט הבקשה בהתאם לכל דין.
- ז. פירוט פתרונות המיגון מפורט כדין במפרט הבקשה.
- ח. בדיקת הבקשה נעשתה תוך התחשבות בתכניות שאושרו בתהליך הבקשה להיתר שמקודם בבניין דיזנגוף 268.
- ט. מספר הקולטים הסולאריים אכן קטן ממספר יחידות הדיור- צורפה לכך חו"ד יועץ אינסטלציה לתפקוד המערכת כיחידה אחת עבור כל הבניין.
- י. הקמת מתקני אשפה במרווח הצדדי בתוספות למבנים קיימים מותרת לפי הוראות תכנית 3616א' והנחיות מרחביות. המבוקש יבוצע בהתאמה לתקנים על מנת להבטיח פגיעה מינימלית במרחב.

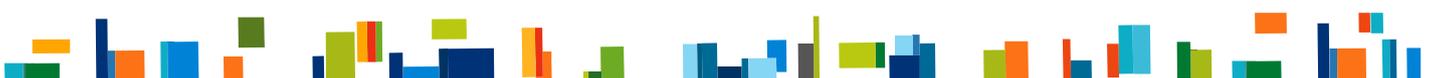
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשות לפי התקן.

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
---	------



#	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 797.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה 4 ו-5 על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהוו יחידות מסחר שאינן ניתנות לפיצול.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עץ בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



החלטה התקבלה פה אחד.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טשרניחובסקי 28

6911/100	גוש/חלקה	24-1810	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0783-028	תיק בניין
390.00	שטח	23-00300	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ייזום תמ"א יעדים טשרניחובסקי 28 בע"מ
גלבוע 67, מבשרת ציון 9075853

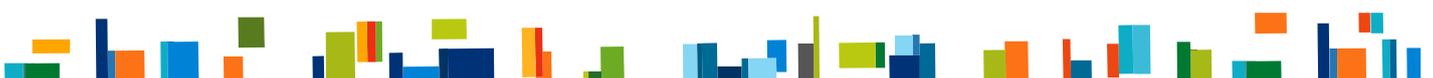
עורך הבקשה

יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

חיצוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בניין בן 3 קומות, קומת עמודים וקומת גג חלקית(עבור ח.כביסה) מעל קומת מרתף עבור 10 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

- לכל גובה הבניין: תוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות משולבת בפיר גרם המדרגות הקיים (ללא עצירה בקומת המרתף), בקומות הקיימות קירות הקשחה היקפיים וסגירת המרפסות לחזית האחורית בסגירה קלה.
- מרתף קיים: שימוש חורג ממחסנים למשרדים למקצועות חופשיים, שינוי בתוואי הקיר החיצוני בחזית צפונית לטובת שילוב פיר מעלית. ללא שינויים פנימיים.
- קומת קרקע: ללא שינוי פנימי, עבור 2 יח"ד קיימות.
- קומות קיימות א, ב, ג: ללא שינוי פנימי, בקומות א ו-ג הריסת חלק מהמרפסת הקדמית, לצורך התאמת המרפסות הנ"ל להיתר המקורי.
בקומות א ו-ג 3 יח"ד קיימות בכל קומה ובקומה ב' 2 יח"ד קיימות בקומה.
- קומה ד: הריסת חדר הכביסה הקיים והקמת קומה חדשה בהיקף הקומה שמתחת, עבור שתי יח"ד, עם פתרון שיפור מיגון לכל יח"ד.
- קומת גג חלקית: קומה חדשה, עבור יח"ד עם פתרון שיפור מיגון ומרפסות גג קדמית ואחורית.
- גג עליון: גג משותף עבור מערכות סולאריות. גישה באמצעות גרם המדרגות של הבניין.
- בשטח החצר: גיבון משולב ריצוף ופיתוח שטח, במרווח הקדמי הריסת החומה הקיימת והקמת חומה חדשה, באזור הקומה המפולשת פתרון נישת לבלוני גז, במרווח הצידי דרומי על החומה ההקפית נישת טכנית לשעון מים ובתוך קונטור הבניין נישת טכנית לפחי אשפה, במרווח האחורי מזרחי חצר משותפת, במרווח הצידי צפוני המשך החצר המשותפת עם נטיעות, במרווח הקדמי על החומה הדרומית נישת פילרים טכנית.



סה"כ לאחר השינוי המבוקש ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות) מעל קומת מרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

א.לאשר את הבקשה ל:

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים, בניין בן 3 קומות, קומת עמודים וקומת גג חלקית(עבור ח.כביסה) מעל קומת מרתף עבור 10 יח"ד, מכח תכניות 2363 ו-2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. לכל גובה הבניין: תוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות משולבת בפיר גרם המדרגות הקיים (ללא עצירה בקומת המרתף) , בקומות הקיימות קירות הקשחה היקפיים וסגירת המרפסות לחזית האחורית בסגירה קלה.
- 2.מרתף קיים: שימוש חורג ממחסנים למשרדים למקצועות חופשיים, שינוי בתוואי הקיר החיצוני בחזית צפונית לטובת שילוב פיר מעלית. ללא שינויים פנימיים.
- 3.קומת קרקע: ללא שינוי פנימי, עבור 2 יח"ד קיימות.
- 4.קומות קיימות א,ב,ג: ללא שינוי פנימי, בקומות א ו-ג הריסת חלק מהמרפסת הקדמית, לצורך התאמת המרפסות הנ"ל להיתר המקורי.
- 5.קומה ד: הריסת חדר הכביסה הקיים והקמת קומה חדשה בהיקף הקומה שמתחת, עבור שתי יח"ד, עם פתרון שיפור מיגון לכל יח"ד.
- 6.קומת גג חלקית: קומה חדשה, עבור יח"ד עם פתרון שיפור מיגון ומרפסות גג קדמית ואחורית.
- 7.גג עליון: גג משותף עבור מערכות סולאריות. גישה באמצעות גרם המדרגות של הבניין.
- 8.בשטח החצר: גיגון משולב ריצוף ופיתוח שטח, במרווח הקדמי הריסת החומה הקיימת והקמת חומה חדשה, באזור הקומה המפולשת פתרון נישת לבלוני גז, במרווח הצידי דרומי על החומה ההקפית נישת טכנית לשעון מים ובתוך קונטור הבניין נישת טכנית לפחי אשפה, במרווח האחורי מזרחי חצר משותפת, במרווח הצידי צפוני המשך החצר המשותפת עם נטיעות, במרווח הקדמי על החומה הדרומית נישת פילרים טכנית.

סה"כ לאחר השינוי המבוקש ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות) מעל קומת מרתף.

ב.לאשר את ההקלות הבאות:

שימוש חורג למשרד לפי 1ע במרתף.

ג.לאשר את תמרצי תמ"א 38 הבאים:

- הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 10 יח"ד



4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון דרום
5. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.92 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח
6. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.58 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
7. גובה בנייה על הגג מעל 2.7 מ'
9. פטור מנסיגות בגג בחזיתות הצד

ד. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

ה. לדחות את כל ההתנגדויות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש בהתאם להוראות תמ"א 38, להנחיות המרחביות ולתכנית לרובעים 5-6. כמו כן יצוין כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינו דן בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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	הסכמת רמ"י בהתאם לתקנה 36(ה) על גבי הבקשה להיתר
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



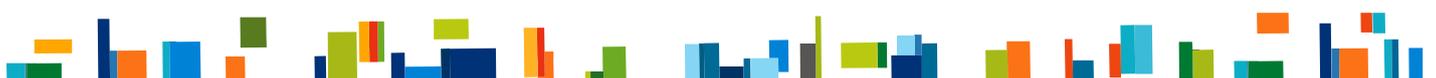
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	הריסת כל החורג לחלקות העירייה והעברה של הפילר לגבולות המגרש הפרטי.

הערות

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

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנר 4

6933/88	גוש/חלקה	26-0063	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/01/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0017-004	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יצחק ליפובצקי
המגדלור 13, תל אביב - יפו 68036

מהות הבקשה

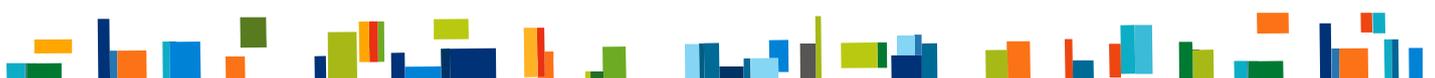
חידוש היתר מספר 19-0280 שניתן בתאריך 23/12/2019 לשינויים במבנה לשימור מחמיר – ברנר 4, בחלק המערבי של המגרש. השינויים הכוללים: תוספת מעלית חיצונית בחזית האחורית בתוך המגרעת הקיימת עם פרוזדור מקורה ביציאה מהמעלית בכל הקומות, תוספת שטח במפלס הגג, בניית פרגולה מעל מרפסת גג הצמודה לה. חלוקה פנימית חדשה בכל הקומות. סה"כ 4 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 23/12/2019 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 23/12/2022. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0527 מתאריך 03/03/2023 עד לתאריך 03/03/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור העובדה כי העבודות נעשות על ידי קבלן שימור מנוסה, בתיאום מלא ותחת הנחיות מחלקת השימור.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באוגוסט 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת. מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

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





החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-26-2 מתאריך 25/02/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 23/12/2024 לתקופה הנ"ל לתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה עד לתאריך 23/12/2027 והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 03/03/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 97

6968/105	גוש/חלקה	25-0343	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0025-097	תיק בניין
858.00	שטח	24-00610	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסתר קליין
בן יהודה 97, תל אביב - יפו 6340103

עורך הבקשה

משה כהן
ת.ד. 197, כפר הס 4069200

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לשימוש חורג מיציע של מסחר בקומת הקרקע לשימוש של מגורים עבור יחידת דיור חדשה, באגף קדמי של בניין מגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל: ביטול הצמדת היציע ליחידת המסחר, תוספת שטח ע"י סגירת חלל מדרגות קיים והסדרת מפלס קומת מגורים חדשה מעל קומת הקרקע

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0003-26 מתאריך 25/02/2026

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- שימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד מיציע של מסחר בקומת הקרקע עבור דירת מגורים, כולל תוספת שטח במפלס יציעים (כ-14.5 מ"ר) ע"י סגירת חלל מדרגות פנימי עבור דירת המגורים מבלי שהוצגה כל הוכחה שנותרת שטחים לניצול ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' (סעיף 4.1.3 ב'1) לפיה כל תוספת שטח מותנית בשיפוץ הבניין וחזיקו מפני רעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין הקיים לפי תקן 413.
- יצוין כי עבור דירת המגורים החדשה מוצעת גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי, באגף דרומי המייצרת מפלס קומת מגורים נוספת, מעבר למותר בהוראות תכנית 58.
- דירת מגורים החדשה מוצעת ללא הצגת פתרון מיגון כנדרש.
- לא ניתן להמליץ על תוספת יחידת דיור אחת חדשה מעבר לצפיפות המאושרת בהיתרים (17 יח"ד



שכן פרוטוקול 219 אשר אפשר במקרים מסוימים תוספת דירה אחת (כ-80 מ"ר) בתחום יציעי המסחר אינו רלוונטי שכן הבינוי הקיים הינו ללא קומת ביניים וממילא המבוקש אינו עומד באמור בפרוטוקול 219 הן לעניין השטח והן בניגוד לתכליתו בשעה שלא מוסדרים כלל היציעים בהתאם למצב התכנוני התקף.

5. הבקשה הומלצה שלילי ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן לא הוגשו כל המסמכים לצורך מתן חוות דעת עבור חישוב דרישת התקן.

6. לדחות את טענות מתנגדים מס' 1 שהוגשו לבקשה שכן:

א. בהתייחס לטענה לפיה קיים פסק דין משנת 1996 שקבע איסור מפורש על חלוקת דירות בבניין. יובהר כי בהתייעצות עם השירות המשפטי הנ"ל אינו עולה מפסק הדין הנטען ולפיכך לא ניתן להתייחס לאמור בטענה זו.

ב. באשר ליתר הטענות. הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

7. לקבל את טענות מתנגדים מס' 1 שהוגשו לבקשה שכן:

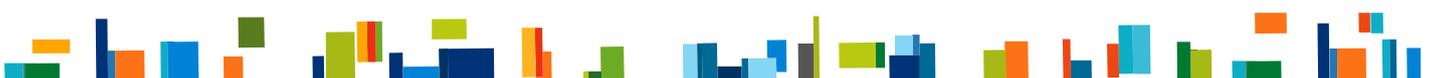
א. מבדיקה הבקשה עולה כי לא ניתן להמליץ על המבוקש לאישור בדיעבד עבור דירת מגורים במקום יציע מסחרי לאור המפורט בסעיפים לעיל ובהערות הנוספות בדראפט הבקשה.

ב. בהתייחס לטענה לשינוי סיווג השימוש מיציע מסחרי לדירת מגורים, יובהר כי המבוקש אינו מומלץ לאישור שכן אינו מותר לפי המצב התכנוני התקף.

8. לדחות את טענות מתנגדים מס' 2 שהוגשו לבקשה שכן:

במסגרת הבקשה הנדונה התבקש שימוש חורג עבור דירת מגורים ולא עבור עסק מסוג מלון. לאור העובדה וההתנגדות אינה מעלה נימוקים תכנוניים, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה דנה בשיקולים קניינים ועל כן ככל שקיימים מטרדים ביחס למבוקש ו/או לשימושים אחרים בבניין נשוא הבקשה ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התקוה 60

6979/3	גוש/חלקה	26-0108	בקשה מספר
התקוה	שכונה	04/02/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	4017-060	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה חלפון
דרך בגין מנחם 96א, פתח תקווה 4973295 אהרון דהן
קהתי פנחס 20, ירושלים 9546524 אסנת יהודית דהאן
קהתי פנחס 20, ירושלים 9546524

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0251 שניתן בתאריך 05/06/2019 ל:

איחוד 2 מגרשים (בכתובת התקווה 60 ויאיר 54) למגרש בניה אחד (מגרש פינתי).
הריסת 2 בנייני מגורים בני קומה אחת ועם יח"ד אחת כל אחד.
הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עבור יחידות דיור במסגרת תמ"א 38 שינוי 3א.

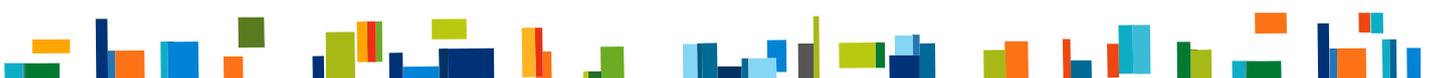
היתר בנייה מס' 19-0251 ניתן בתאריך 05/06/2019 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 05/06/2022.

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

ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 14/08/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א),
בהיתר מס' 22-0776 מתאריך 14/08/2022 עד לתאריך 14/08/2025.

התקבל מכתב מטעם בעל הנכס ובו פורטו סיבות העיכובים בבנייתו המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת
תוקף ההיתר:



כידוע, שכונת התקווה מוגדת תחת שיקום שכונות, ואף עיריית ת"א עושה מאמצים רבים להסדרת הבעלויות בשטח. אך בפועל עדיין קיימים קשיים ניכרים בהשגת מימון לפרויקטים בנדל"ן באזור זה, ופרט לפרויקט רחב היקף יחסית הכולל שבע יחידות דיור וחדרים על הגג.

הקשיים החריגים הוחרפו בשנתיים האחרונות עקב נסיבות בטחוניות-לרבות תקופת מלחמת "חרבות ברזל", שירות מילואים ממושך וכן קושי בהפעלת עובדים, בנוסף מדינת ישראל הטילה מגבלות על כניסת פועלים זרים לארץ מטעמי בטחון. נסיבות אלו גרמו לעיכוב ממשי בלוחות הזמנים של ביצוע העבודות.

על אף האמור הצלחנו לגייס מימון פרטי מחברים וקרובים, ובחודש האחרון השלמנו את שלד הבניין במלואו. כיום אנו מצויים בשלב עבודות הגמר-אינסטלציה, חשמל וכיוצא בזה. אי הארכת תוקף ההיתר בשלב זה עלולה להביא למצב בלתי סביר שבו שלד הבניין יותר נטוש, דבר שיפגע הן בנו כבעלי ההיתר והן בציבור הרחב.

לפיכך, אנו מבקשים לשקול את הנסיבות המיוחדות ולהאריך את תוקף ההיתר לתקופה נוספת על מנת לאפשר לנו להלשים את הבניין כנדרש ובאופן מיטבי.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת. מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבניה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

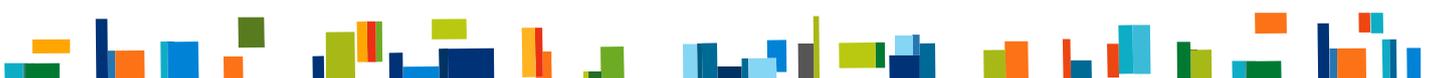
לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/08/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-26-2 מתאריך 25/02/2026

לאור בקשת בעל ההיתר ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

קביעת תוקף בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 05/06/2024.



לתקופה הנ"ל תתוסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60(א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 14/08/2027.

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

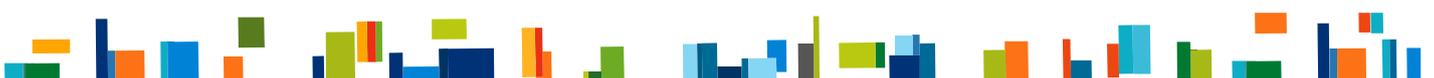
בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
 י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 54, המערכה 13

6133/753	גוש/חלקה	24-1418	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	06/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0647-054	תיק בניין
1,955.00	שטח	24-00129	בקשת מידע

מבקש הבקשה

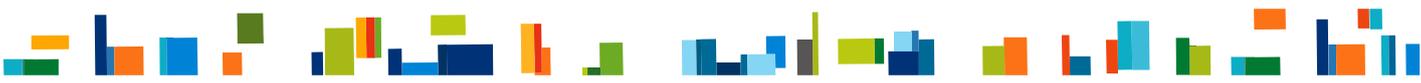
קטה גרופ - חטיבת התחדשות בע"מ
 תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

עורך הבקשה

ברד פינצוק
 גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים עבור סה"כ 54 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניינים מכילים:
3. ב- 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 58 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב לוחמי גליפולי.
 - שביל בזיקת הנאה למעבר מכיכר הגייסות לרחוב לוחמי גליפולי.
 - בכל בניין 2 פירי מעליות, חדרי אופניים וחדרי אשפה.
 - בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - לכל דירה בקומת הקרקע מוצמדת חצר פרטית במרווחים הצדדיים ובין הבניינים.
- הבניין מערבי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 27 יח"ד.
- בקומת הקרקע מוצעות 2 יח"ד, לובי כניסה' חדר אופניים ואשפה.
- בקומה 1-5: 4 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 20 יח"ד.
- בקומה 6: 3 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות.
- בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
- בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.
- הבניין המזרחי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 27 יח"ד.
- בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה' חדר אופניים ואשפה.
- בקומות 1-4: 4 דירות בקומה, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 16 יח"ד.
- בקומה 5-6: 3 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 6 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
- בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.



החלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

1. לאשר את הבקשה הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחזיקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת שני בנייני מגורים נפרדים עבור סה"כ 54 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף, הבניינים מכילים:
 - ב- 2 קומות מרתף משותף: חניה כוללת חנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים כולל חדר טרפו.
 - כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב לוחמי גליפולי.
 - שביל בזיקת הנאה למעבר מכיכר הגייסות לרחוב לוחמי גליפולי.
 - בכל בניין 2 פירי מעליות, חדרי אופניים וחדרי אשפה.
 - בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 - לכל דירה בקומת הקרקע מוצמדת חצר פרטית במרווחים הצדדיים ובין הבניינים.
 - הבניין מערבי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 27 יח"ד.
 - בקומת הקרקע מוצעות 2 יח"ד, לובי כניסה' חדר אופניים ואשפה.
 - בקומה 1-5: 4 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 20 יח"ד.
 - בקומה 6: 3 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
 - בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.
 - הבניין המזרחי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 27 יח"ד.
 - בקומת הקרקע מוצעות 3 יח"ד, לובי כניסה' חדר אופניים ואשפה.
 - בקומות 1-4: 4 דירות בקומה, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 16 יח"ד.
 - בקומה 5-6: 3 יח"ד, כ"א עם ממ"ד ומרפסות. סה"כ 6 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד כ"א ומרפסות גג.
 - בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.
3. כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזזטרות לחזית קדמית לרח' המערכה בשיעור של 1.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
 - הבלטת גזזטרות לחזית קדמית לרח' הגייסות בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
 - הבלטת גזזטרות לחזית קדמית לרח' לוחמי גליפולי בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
 - קומה בהקלה מעבר למס' הקומות המותר מתוקף התב"ע באישור צוות תכנות.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

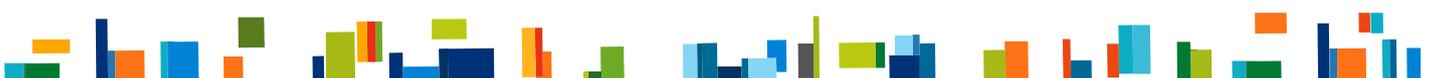
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין: - שטחים משותפים לבניין. - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות. - זיקת הנאה להולכי רגל
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 22/5/24 של אמיתי לביא יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28659 מ ² .
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	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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
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
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הציבור בין רח' לוחמי גליפולי 54 לרח' לוחמי גליפולי 56
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות



#	תנאי
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך הטייסים 76, מעפילי אגוז 60

7244/50	גוש/חלקה	25-0312	בקשה מספר
נוה חן	שכונה	11/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0744-076	תיק בניין
2,038.00	שטח	23-01678	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

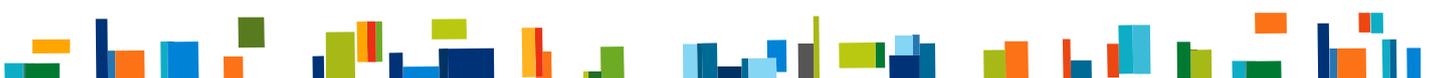
אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

מהות הבקשה

1. הריסת מבנה טורי קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וסה"כ 24 יח"ד במגרש 50.
2. הקמת מגדל מגורים בן 22 קומות (ק+20+גג).
בחלקן של קומת הקרקע ובקומה א' מתוכנן שימוש ציבורי עבור 'בית חם לנערות' (מנהל חינוך),
קומות 2-20 קומות המגורים וקומת גג טכני מעל 4 קומות מרתפי חניה מתוקף תכנית 4970 מעפילי אגוז 64-60
נווה חן כפר שלם ותעא/מק/ 4970 מאושרת (קיימת בקשה נוספת בהליך רישוי 25-0315 למגרש 49 אשר אושרה
בועדה בתאריך 18.11.25).
3. הבניין מכיל:
4 קומות מרתף:
סך הכל מוצעות 91 מקומות חניה לרכב פרטי, 5 מקומות חניה לשימוש רכב פרטי ציבורי, 27 חניות
אופנועים, 230 מקומות חניה לאופניים ו-4 מקומות חניה לרכב נכה.
יש לאשר פתרון חלופי להסדר 0.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה
מכוח תכנית ח'.
- 4- : חניות רכבים ואופנועים, חדרי אופניים, מחסנים דירתיים בהתאם לתב"ע, מאגר מים
וחדר משאבות.
5- : חניות רכבים ואופנועים, חדרי אופניים ומחסנים דירתיים בהתאם לתב"ע.
6- : חניות רכבים ומחסנים דירתיים בהתאם לתב"ע.
7- : חניות, חדר טרפו, חדרי טכניים וחדר כושר דיירים.
8- : הגישה למפלסי החניה ע"י רמפה מהחזית המערבית באמצעות שביל בזיקת הנאה מרחוב מעפילי אגוז
המסומן בתא שטח 60.

בקומת הקרקע:

חלק מהקומה מיועד לשטח ציבורי וכולל כניסה נפרדת מהחזית הצפונית וחצרות מוצמדות מקורות ומכיל
חדרי טיפול ומשרדים עבור 'בית חם לנערות' וכולל חדר מדרגות ומעלית פנימית לקומה א' לחדרי הטיפול
הנוספים, ישנה הצמדת שטחי ציבור וחניות בקומת המרתף עבור השטח הציבורי.



בחלקה השני של קומת הקרקע כניסה נפרדת מהחזית המערבית ללובי דיירים, חדר דחסניות, חדר אופניים ואזור טכני המתוכננים בחלל כפול.

בקומה ראשונה:

- בחלקה שטח ציבורי עבור 'בית חם לנערות' ובחלקה חלל כפול של לובי דיירים וחדר דחסניות.
בקומות 2-4: 8 יח"ד בקומה לכל יח"ד מרפסת מוצמדת בתוך קווי הבניין.
בקומות 5-18: 6 יח"ד בקומה לכל יח"ד מרפסת מוצמדת בתוך קווי הבניין.
בקומות 19: 4 יח"ד הכוללות מרפסת גג.
בקומות 20: 2 יח"ד הכוללות מרפסת גג.
בקומה 21: גג טכני: חדר משאבות, גנרטור, מאגר מים וקולטי שמש.
בקומה 22: מפלס עליון גג טכני.

בחצר: נטיעות ושטחים מגוננים משותפים, צובר גז, אצירת אשפה וחניה לאופניים.
בחזית הקדמית מערבית וצפונית הבנין גובל בשצ"פ.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-26-2 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה מתוקף תכנית 4970 מעפילי אגוז 64-60 נווה חן כפר שלם ותעא/מק/ 4970 מאושרת כמפורט:

1. הריסת מבנה טורי קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וסה"כ 24 יח"ד במגרש 50
2. הקמת מגדל מגורים בן 22 קומות (ק+20+גג).
- בחלקן של קומת הקרקע ובקומה א' מתוכנן שימוש ציבורי עבור 'בית חם לנערות' (מנהל חינוך), קומות 2-20 קומות המגורים וקומת גג טכני מעל 4 קומות מרתפי חניה (קיימת בקשה נוספת בהליך רישוי 25-0315 למגרש 49).
3. הבניין מכיל:
- 4 קומות מרתף:
- במפלס התחתון 4- : חניות רכבים ואופנועים, חדרי אופניים, מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.
- במפלס התחתון 3- : חניות רכבים ואופנועים, חדרי אופניים ומחסנים.
- במפלס התחתון 2- : חניות רכבים ומחסנים.
- במפלס התחתון 1- : חניות, חדר טרפו, חדרי טכניים וחדר כושר דיירים.

הגישה למפלסי החניה ע"י רמפה מהחזית המערבית באמצעות שביל בזיקת הנאה מרחוב מעפילי אגוז המסומן בתא שטח 60.

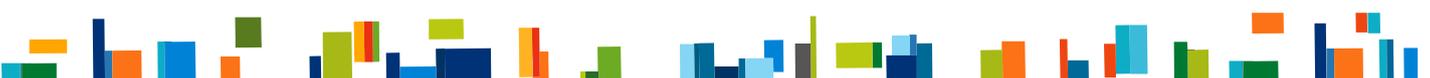
בקומת הקרקע:

חלק מהקומה מיועד לשטח ציבורי וכולל כניסה נפרדת מהחזית הצפונית וחצרות מוצמדות מקורות ומכיל חדרי טיפול ומשרדים עבור 'בית חם לנערות' וכולל חדר מדרגות ומעלית פנימית לקומה א' לחדרי הטיפול הנוספים, ישנה הצמדת שטחי ציבור וחניות בקומת המרתף עבור השטח הציבורי.

בחלקה השני של קומת הקרקע כניסה נפרדת מהחזית המערבית ללובי דיירים, חדר דחסניות, חדר אופניים ואזור טכני המתוכננים בחלל כפול.

בקומה ראשונה:

- בחלקה שטח ציבורי עבור 'בית חם לנערות' ובחלקה חלל כפול של לובי דיירים וחדר דחסניות.
בקומות 2-4: 8 יח"ד בקומה לכל יח"ד מרפסת מוצמדת בתוך קווי הבניין.



בקומות 18-5: 6 יח"ד בקומה לכל יח"ד מרפסת מוצמדת בתוך קווי הבניין.
בקומות 19: 4 יח"ד הכוללות מרפסת גג.
בקומות 20: 2 יח"ד הכוללות מרפסת גג.
בקומה 21: גג טכני: חדר משאבות, גנרטור, מאגר מים וקולטי שמש.
בקומה 22: מפלס עליון גג טכני.

בחזית הקדמית מערבית וצפונית הבנין גובל בשצ"פ.

יש לאשר פתרון חלופי להסדר 0.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל ההקלות הבאות:

1. פינוי אשפה באמצעות דחסניות בקומת הקרקע, ללא ירידת משאית לתת הקרקע
2. כניסה משנית למגדל המגורים משביל בדרום המגרש המוביל מדרך הטייסים למעפילי אגוז ולא ישירות מדרך הטייסים כנדרש בתכנית הראשית.
3. פרגולה או גגון עבור שימוש ציבורי בקומת הקרקע עד לגבול המגרש בחריגה מקווי בניין ותכנית.
4. הגבהת קומת מרתף 1- מעבר ל- 4 מ' גובה נטו

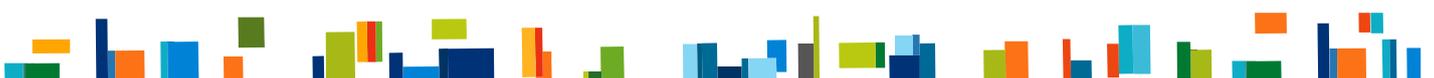
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור משרד הבריאות
8	1) יש להטעין אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי. 2) הסכם הקמה חתום. 3) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 4) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 5) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. 6) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ, חתימה על כתב התחייבות לקרן הונית, חתימה על כתב התחייבות לנכס מניב מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
9	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5154 מ ² .
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	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. 3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
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.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
7	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 5) יש להעביר למפקח לאישור - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים



#	תנאי
	לשימור עם המיגון.

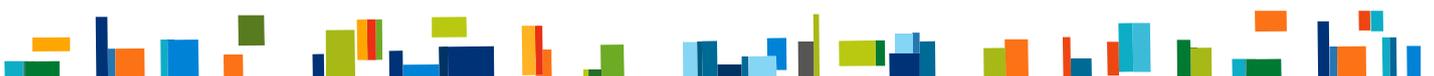
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
9	רישום בפועל ומסירה החזקה לעירייה של השטחים הציבוריים בתחום התכנית.
10	רישום השטחים הציבוריים על שם העיריה.
11	השלמת הבניה בתא שטח 49 וקבלת תעודת הגמר בו.
12	רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר להולכי רגל, לשהייה, כל רכב ומעבר תשתיות בשלכת הרישום המקרקעין.
13	רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה.
14	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור אגף הכנסות מבנייה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
15	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
17	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.2 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.**



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רזיאל דוד 13, הדואר 2

7017/7	גוש/חלקה	24-1610	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3002-013	תיק בניין
302.00	שטח	22-02387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

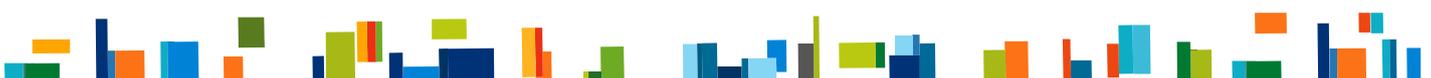
עורך הבקשה

יניב פרדו
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

מהות הבקשה

שימור, שיקום, שיפוץ ותוספות בניה לבניין לשימור מסוג ב', בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג (הידוע כאחד מהבניינים הראשונים שנבנו מחוץ לחומות יפו העתיקה), הכוללים:

- שינויים וארגון מחדש של השטח בקומת הקרקע לטובת 4 יחידות מסחריות לאורך חזיתות הרחובות רזיאל והדואר. סידור חדרים טכניים ויחידת דיור עם שיפור מיגון בעורף המבנה עם גינה מוצמדת אליה.
 - חלוקת שטח בקומת השנייה לטובת הוספת 3 יח"ד חדשות עם שיפור מיגון בכ"א.
 - פירוק בניה על הגג ותוספת קומה שלישית בהתאם לקונטור קומות תחתונות עם 3 יח"ד ושיפור מיגון בכל אחת.
 - הוספת בניית חלקית על הגג עבור יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסת גג צמודה אליה.
 - סידור גרעין מדרגות עם מעלית נגישה ופירים למערכות טכניות לכל גובה הבניין.
 - שחזור חזיתותיו של המבנה עם שימור אלמנטים אדריכליים מקוריים בתיאום מול מח' השימור.
- לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין למגורים ומסחר בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עם 8 יח"ד (כל דירה עם שיפור מיגון).



מדובר בבניין עצמאי במגרש נפרד המתוכנן בקיר משותף (מלבד קומת הקרקע) עם הבניינים המתוכננים במגרש השכן לאורך רחוב רזיאל 15 ו-17 שאושרו בוועדה בתאריך 31.12.2025

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

(-) לאשר את הבקשה לעבודות שימור ושיפוץ של מבנה קיים לשימור על פי תכנית 2572 ולתוספת קומה וקומת גג מעליו ובסה"כ מבנה בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור מסחר ו-8 יח"ד.

(-) לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה עברה תיאום מוקדם מול מח' השימור כנדרש בתב"ע התקפה ובליווי תיק תיעוד כדן. בנוסף, הבקשה נמצאת במגרש תכנוני אחד שהתכנון בו משפיע באופן מינורי על התכנון המוצע במגרש השכן (רחוב רזיאל 15-17).

(-) לאשר הפחתה מתקן החניה הנדרש בשל היותו של המבנה לשימור על פי תקנה 2ז ולקבוע פתרון חלופי של השתתפות 1 מקומות חניה בקרן חניה בשל חוסר יכולת לתכנן חניה פיזית בתוך המגרש עם מבנה הבנוי בקו בניין 0 ברוב חזיתותיו.

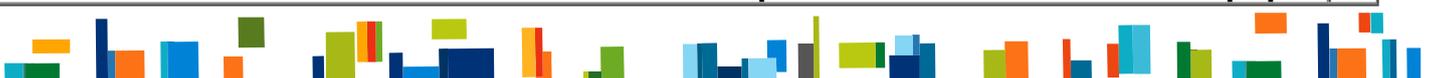
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,238 ₪.
3	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.



#	תנאי
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 24 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
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

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.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרון חנה 7, 3961 5

80136/11	גוש/חלקה	25-0358	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	16/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג		תיק בניין
1,871.00	שטח	23-01314	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הקמת 2 בניינים חדשים למגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותף ורמפה משותפת למרון חנה 11-9 (מוגש בבקשה מקבילה מס' 25-0655) עבור 36 יחידות דיור) עבור 40 יח"ד סה"כ, כל בניין

מכיל:

- בקומת מרתף משותף (-1): 40 מקומות חניה עבור כלי רכב רגיל עם מכפילי חניה חצי אוטומטים, 2 מקומות חניה עבור רכב נכה, 14 מחסנים דירתיים, ושני גרעין נפרדים המכילים כ"א:
 - מבואה, ארונות לתפקוד הבניין, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ושטחים נלווים לדירות גן;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, ו 2 דירות גן (סה"כ 4):
 - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, מדרגות לחיבור לשטח נלווה במרתף וחצר פרטית לחזיתות צד או קדמי;
 - 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית לחזיתות צד או עורף;
 - בקומה 1-3: 4 יח"ד בכל בכל קומה (24 יח"ד סך הכל), המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 4: 3 יח"ד בקומה (6 יח"ד סך הכל), המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 5: 2 יח"ד בקומה (4 יח"ד סך הכל), המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג לא המקורה בחלקה;



- **בקומת גג חלקית (קומה 6):** עבור 1 יח"ד בקומה (2 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת מ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה;
- **על הגג:** גג עבור מערכות משותפות;

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות זיקת הנאה לחזית קדמית מערבית, ורמפה עבור ירידה למרתף חניה אשר בחלקה בבקשה נידונה ובחלקה מוגשת בבקשה מקבילה מספר 25-0655 ברחוב מרון חנה 9-11, גינות פרטיות לצד ועורך המגרש וחצרות משותפות וגדרות;

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים למגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותף ורמפה משותפת למרון חנה 9-11 (מוגש בבקשה מקבילה מס עבור 40 יחידות דיור סה"כ; כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% השווים ל- 6 יח"ד סה"כ 38 יח"ד;
 2. שינוי תמהיל הדירות בגודל דירה מינימלי המצוין בתב"ע ובמסגרת הצפיפות המאושרת;
 3. שינוי בפריסה וארגון יח"ד בקומה טיפוסית, מ-3 יח"ד במבנה ל-4 יח"ד במבנה;
 4. ביטול נסיגה על הגג בבניין הצפוני לחזית קדמית מערבית;
 5. ביטול נסיגה על הגג בבניין הדרומי לחזית קדמית מערבית;
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

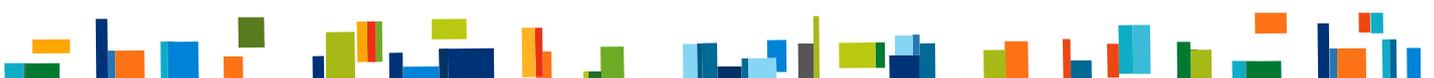
#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



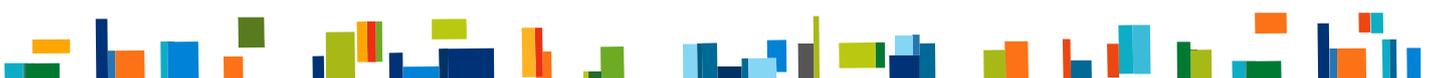
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	1. ביצוע בפועל של ההתחייבות המופיעות בתנאים למתן היתרי בניה. 2. הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס בתחום התכנית עד השלמת הפינויים הנדרשים בתחום מגרשי המגורים, תנאי לאיכלוס מבנים בתחום התוכנית יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלביה שתקבע בתוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 3. ביצוע במלואה של מערכת הולכה לביוב ותחנות השאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קנדה 15

7050/212	גוש/חלקה	24-1691	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3715-015	תיק בניין
804.00	שטח	22-02827	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חאלד אגבאריה
ת.ד. 767, אום אל-פחם 3001016

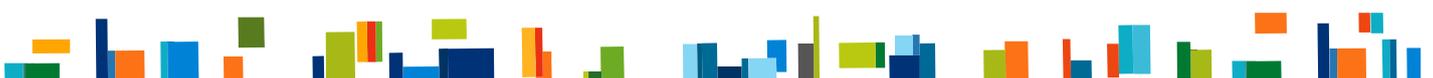
עורך הבקשה

רועי פינקלמן
הכישור 1, תל אביב - יפו 6816711

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה לרבות חיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור הכוללים:

- הקמת 3 קומות מרתף חדשות, בעורף הבניין עבור מתקן חניה רכוטי אוטומטי;
- בקומת קרקע קיימת: הרחבת הקומה על ידי סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הקמת חדר אשפה, חדר אופניים, חדר גז וחדר מאגר מים, חדר משאבות 6 מחסנים דירתיים ולובי כניסה. הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו בצורה חדשה לרבות הוספת מעלית רגילה, הוספת ארונות שירות טכניים משותפים והקמת 2 דירות גן חדשות המכילות:
 - כל דירת גן בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות, סלון ומטבח וחצר פרטית לחזית עורפית וצדית המקורה בחלקה על ידי קומה מעל;
- בקומות קיימות 1-4: עבור 4 יחידות דיור קיימות בכל קומה (סך הכל 16 יחידות דיור קיימות):
 - עבור 2 יחידות דיור, שינויים פנימיים והרחבת הדירה על ידי הקמת מרחב מוגן דירתי, תוספת חדר, הקמת מרפסת בולטות לחזית צידית ומסתור כביסה והקמת מרפסת בולטת לחזית קדמית;
 - עבור 2 יחידות דיור, שינויים פנימיים והרחבת הדירה על ידי הקמת מרחב מוגן דירתי, תוספת חדר, הקמת מרפסת בולטות לחזית צידית ומסתור כביסה והקמת מרפסת בולטת לחזית עורפית;
- לגובה כל קומות קיימות: הריסת חדר מדרגות קיים ובנייתו בצורה אחרת לרבות מבואה קומתית והקמת מעלית רגילה וארונות שירות משותפים למערכות;
- לגובה קומות חדשות: המשך של גרעין הכולל חדר מדרגות מבואה קומתית, מעלית רגילה וארונות שירות משותפים למערכות;
- בקומות חדשות 5-6: הקמת 4 יחידות דיור חדשות בקומה (8 יחידות דיור חדשות סך הכל) המכילות בכל קומה:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 7): הקמת 2 יחידות דיור חדשות המכילות כל אחת:





○ ממ"ד, מרפסת בולטת פתוחה ומקורה לחזית עורפית, מרפסות בולטות מקורות לחזית צידית ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;

- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו; על המגרש: פיתוח שטח, עקירות נטיעות ושימור עצים, מדרגות לגישה למתקן חניה במרתף במרווח צידי צפוני, מיסעה ופלטה עבור ירידה למרתף חניה אוטומטית במרווח צידי דרומי בעורף הבניין ומעבר משותף לחניה עם חלקה גובלת מזרח מספר 211;

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0003 מתאריך 25/02/2026

לשוב ולדון בבקשה
ההחלטה התקבלה פה אחד.



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קנדה 34

7050/199	גוש/חלקה	25-1789	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	24/12/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3715-034	תיק בניין
892.00	שטח	24-02088	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שפרה גלית אביטל

קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 שוקי פיס
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 רג'י בן יוסף
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 מדחת אבו שחאדה
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 שלמה ביצאצי
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 אדהם מסרי
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 נתניאל חבסוב
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 גפן חי צבר
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781 אריאל צבר
קהילת קנדה 34, תל אביב - יפו 6807781

עורך הבקשה

נופר מזרחי

ניר אברהם 29, ראשון לציון 7567224

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בנייה בבניין טורי קיים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר ומקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור סך הכל הכוללים:

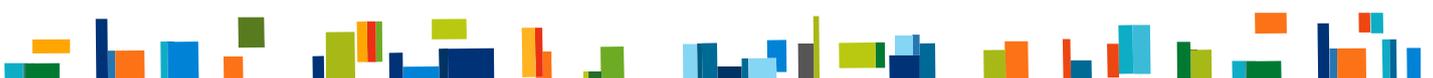
בקומת הקרקע: הקמת קומה מפולשת, וביטול חזית מסחרית כתוצאה מהורדת קירות ממ"ד קירות הרחבה;

בקומה 1: הקמת ממ"ד הוספת מרפסת בולטת והרחבת יחידת דיור קיצונית צפונית, והרחבת 3 יחידות דיור נוספות בקומה אשר סומנו כלא שייכות לבקשה, הוספת חלל כלוא לכל יח"ד וקורות עבור מרפסות בולטות עתידיות;

בקומה 2: הקמת ממ"ד הוספת מרפסת בולטת והרחבת 3 יחידות דיור בקומה, והרחבת יחידת דיור רביעית בקומה אשר סומנה כלא שייכות לבקשה, הוספת חלל כלוא לכל יח"ד וקורות עבור מרפסות בולטות עתידיות;

בקומה 3: הקמת ממ"ד הוספת מרפסת בולטת והרחבת כל 4 יחידות דיור בקומה;
בקומת גג חלקית: הרחבת קומת הגג, הגג הוצג כלא שייך לבקשה.

על המגרש: שינויים בפיתוח שטח עקירות ונטיעות.



החלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0003-26 מתאריך 25/02/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

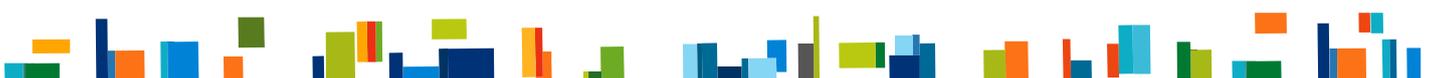
1. קיים סירוב מכון רישוי לנושא עצים שכן לא הוגש נספח ולנושא אשפה .
 2. הבקשה כוללת סגירת חזית מסחרית בקירות אטומים ויצירת חללים ללא פירוט ובניגוד להנחיות מרחביות.
 3. מבוקשות מרפסות מדלגות בניגוד להנחיות מרחביות.
 4. לא ניתן לאשר הרחבה של יחדות דיור אשר אינן כחלק מהמבקשים , לרבות סגירה של החזיתות של הדירה והקמת ויטרינות חדשות.
 5. לא הוצגו ייעודים ותכנון אדריכלי של קומת הקרקע ולא ניתן להבין את המבוקש;
 6. הבקשה מציגה כריתות עצים אך לא הוגש נספח גנים ונוף ולא ניתן לבחון את המבוקש.
 7. לא ניתן לאשר את התכנון קומה 3 וחדרי היציאה לגג שכן לא הוצגה גישה מתוך הדירה בניגוד להיתרים ולג/1.
 8. הבקשה הוגשה ברמה גראפית אשר אינה מאפשרת את בדיקתה בצורה מרחבית , לרבות פיתוח שטח , גדרות , התאמה להיתרים עקירות ונטיעות.
- טיוטת חו"ד נשלחה לעורכת הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



02/03/2026
י"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 18

7084/100	גוש/חלקה	25-1654	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	17/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3558-018	תיק בניין
326.00	שטח	24-01465	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבי מיוחס
פררה אברהם 1, ירושלים 9642916 אסי אביר
הנשיא 75, גבעת שמואל 5400204

עורך הבקשה

שני לביא טישלר
נטע 22, פרדס חנה-כרכור 3709010

מהות הבקשה

ביטול 3 מקומות חנייה במרווח האחורי עד גבול המגרש וזיקת הנאה במרווח הצדדי עם מגרש השכן לטובת מעבר משותף לכלי רכב וזאת ע"י **הקמת גדר בגובה 1.5 מ' בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה, עבור בניין קיים** בנכס הנדון למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עם סה"כ 22 יח"ד.

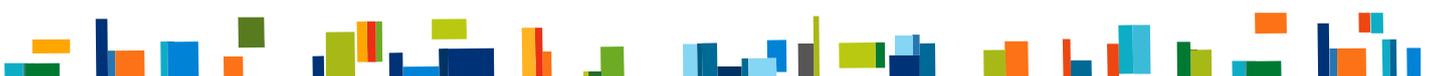
החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-26-2 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה לביטול 3 מקומות חניה במרווח האחורי ובניית גדר בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה למעבר משותף של כלי רכב שרישומה בוטל בנסח טאבו עדכני תוך מתן פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

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



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.**

