

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-26-0005 תאריך: 25/03/2026 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:37  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דישטיק, עו"ד

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

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	אביה עוזני	ברודצקי 22	-0985 022	-25 0449	1
<a href="#">3</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שלום ונתן יזמות בע"מ	הסבוראים 9	-2147 009	-25 0146	2
<a href="#">8</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ענב יזום – אלמגור	אלמגור 11	-2070 011	-24 1047	3
<a href="#">12</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ענב יזום – אלמגור	אלמגור 13	-2070 013	-24 0976	4
<a href="#">16</a>	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ	בית צורי אליהו 22	-2191 022	-23 0609	5
<a href="#">21</a>	בניה חדשה מרתפים	מיכאל בורובסקי	נח מרדכי עמנואל 3	-0997 003	-24 0363	6
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	לי מונהייט פיליפ	קפריסין 6	-0816 א006	-25 0347	7
<a href="#">26</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אילן מזוז	ענתות 3	-2001 003	-25 1440	8
<a href="#">28</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נ.ר.ש.א בשרון בע"מ	אייבשיץ 8	-0234 008	-24 1834	9
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	עמרי טרי	ברנשטיין כהן 15	-0083 015	-24 1761	10
<a href="#">37</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	ז'בוטינסקי 63	-0194 063	-25 0067	11
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	בולטהאופ - ביתן באלנבי	אלנבי 45	-0004 045	-24 1498	12
<a href="#">45</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ	בן יהודה 27	-0025 027	-24 1647	13
<a href="#">47</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.ליפמן עבודות בניין ופיתוח	בן יהודה 176	-0025 176	-25 0428	14

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">50</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בע"מ תחדשות ברש"י תל 45 אביב בע"מ	רש"י 45	-0080 045	-25 0037	15
<a href="#">54</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יפתח שדמי	יונה הנביא 28א	-0111 א028	-25 0427	16
<a href="#">56</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ	לפין 5	-0372 005	-23 0495	17
<a href="#">60</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עדן קינג גורג 34 בע"מ	המלך ג'ורג' 34	-0406 034	-24 1505	18
<a href="#">64</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	איחוד שיבת ציון עמותת	בן יהודה 86	-0025 086	-25 0464	19
<a href="#">66</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ר.א. רקיע התחדשות עירונית בע"מ	חברון 8א	-0091 008	-24 0150	20
<a href="#">71</a>	שינויים ביטול היתר	ת.מ.ר פינת גורדון בע"מ	בן יהודה 89א	-0025 א089	-26 0155	21
<a href="#">73</a>	שינויים חידוש היתר	אלני מי רז	רש"י 55	-0080 055	-26 0187	22
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מיכאל סטיבן רובינס	הברוש 4		-24 1662	23
<a href="#">77</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אוזנה וייק-טל	שדרות המעפילים 36	-0537 036	-25 1024	24
<a href="#">78</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרוייקט שביל החלב 6 תל אביב בע"מ	שביל החלב 6	-0717 006	-24 1330	25
<a href="#">81</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מתן בן דוד	שביל החצב 9	-0764 009	-25 0529	26
<a href="#">83</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גד נחשון חברה לפיתוח בע"מ	ארבר מנחם 28	-3830 028	-24 1649	27
<a href="#">87</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	הבית הנוה שאנן 44 ת.א בע"מ	נוה שאנן 44	-0038 044	-25 0091	28
<a href="#">90</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	שגיא יהודה מזרחי	כפר גלעדי 5	-0174 005	-23 1903	29
<a href="#">95</a>	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבניין קיים	אלן שמולביץ	שדרות ושינגטון 27	-3558 027	-24 1340	30
<a href="#">96</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רבקה בלומנפלד	כפר גלעדי 21	-0174 021	-24 0874	31
<a href="#">99</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית - יהודה תל 18 אביב	יהודה הימית 18	-3006 018	-23 1384	32
<a href="#">103</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא	מאוטני עד נכסים	מקור חיים 38	-3505	-24	33

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	גבוה (עד 13 מ')	והשקעות בע"מ		038	0544	
<a href="#">107</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בנדה אחיא בע"מ	רלב"ג 15	-3513	-25	34
				015	0386	
<a href="#">110</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ז.צ.ו. אחזקות בע"מ	הרצל 39	-0002	-24	35
				039	1334	
<a href="#">113</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	יובל שחר	לוינסקי 70	-0035	-25	36
				070	1358	
<a href="#">115</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אורן כהן בשי	סמטת השוק 1א	-0177	-24	37
				א001	0984	
<a href="#">118</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	עמית עו"ד בן גל	עולי ציון 36	-3005	-24	38
				036	0160	
<a href="#">121</a>	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	סבטלנה ידגרוב	די רוסי 10	-3634	-25	39
				010	1412	
<a href="#">123</a>	תוספות בניה תוספות בניה לפי תכנית הרחבה	אוראל סלע נעים	מאירבר 8	-3636	-25	40
				008	1788	
<a href="#">125</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורה שאוליאן	וולפסון 3	-0033	-24	41
				003	0039	
<a href="#">127</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ	לוינסקי 15	-0035	-24	42
				015	0846	

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0005 תאריך: 25/03/2026 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:37  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	החל מהבקשה בן יהודה 127
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד	המשנה לראש העירייה חברת מועצה	החל מהבקשה בבן יהודה 127 לא השתתפה בבקשות בנווה שאנן +44 שד' וושינגטון 27
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 22

6769/58	גוש/חלקה	25-0449	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	27/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	0985-022	תיק בניין
7,474.00	שטח	22-02940	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אביה עוזני  
ברודצקי 22, תל אביב - יפו 6905135

### עורך הבקשה

אמנון נוימרק  
ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

### מהות הבקשה

הקמת מעלית חיצונית בחזית קדמית לכיוון רח' ברודצקי עבור יח"ד אחת דו-מפלסית בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף קיצוני מערבי בכניסה המערבית של בניין טורי בן 2 קומות עם גג הרעפים עם 3 כניסות 8 יח"ד, והסדרת שביל גישה מהרחוב עד למעלית. המעלית ברוחב 1.80 מ' ובמרחק של 1.30 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי (סה"כ בהבלטה פיר המעלית של 3.10 מ'). בין המעלית לדירה הנדונה, מוצעים 2 גשרים בצורת "ר" (אחד במפלס קומה א' ושני במפלס קומת הגג) בשטח של כ-4.80 מ"ר כ"א, בקומת הגג הגשר השני מקורה ע"י פרגולה סנטף שקוף.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-03/2026 מתאריך 2-26-0005

- לא לאשר את הבקשה להקמת מעלית כמבוקש שכן:
- הבלטת פיר המעלית ב- 3.10 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי, בניגוד להוראות תב"ע 2710 המאשרת הבלטה פיר מעלית עד 1.40 מ' בלבד;
  - המעלית המבוקשת לכיוון רח' ברודצקי אינה משתלבת עם גג הרעפים הקיים, שבניגוד להנחיות מרחביות ובנוסף סעיף 9(2) לתב"ע 2710 מאפשר לוועדה שיקול דעת שלא לאשר בקשה אם היא פוגעת בשכנים, בעיצוב וכו' ובמקרה הנדון המבוקש פוגע בעיצוב הבניין הקיים.
  - מדובר בהקמת מעלית עבור יח"ד אחת בלבד (הקיצונית המערבית) שבנויה כדירה דו-מפלסית (בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים) עם 2 תחנות עצירה, דבר שלא ניתן לאישור;
  - עצירת המעלית בקומת הגג מהווה כניסה נפרדת לקומת הגג, שבניגוד להוראות תב"ע ג1;
  - בין מעלית לדירה הנדונה מוצעת בניית 2 גשרים בצורת "ר" (בקומה א' ובקומת הגג), דבר המהווה תוספת שטח מעבר לקו הבניין לפי 2310 ומעבר ל-1.40 מ' המותרים לפי 2710 ולא ניתן לאישור.

עיר ללא הפסקה

**הערה:** יש לציין שבפגישה התייעצות שהתקיימה עם המבקש נמסר לו שלא ניתן לאשר את מעלית המבוקשת, אלא עבור 2 קומות בלבד בלי עצירה לקומת הגג ובצמוד לחדר המדרגות הכללי בהתאם להוראות תב"ע 2710.

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הסבוראים 9

7223/51	גוש/חלקה	25-0146	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	21/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2147-009	תיק בניין
1,206.00	שטח	24-00993	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, הכוללים:

- במרתף העליון: ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח של כ-11 מ"ר צמוד לקיר המערבי של המרתף בעומק של 1.55 מ', בתוך שפ"פ בחצר האחורית;
- בקומת קרקע: ביטול חדר בלוני גז בשטח של כ-14 מ"ר והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח 14 מ"ר, ביטול פתח הכנסת ציוד במרווח הקדמי מזרחי עבור חדר שנאים המוצע לביטול במרתף העליון והסדרת פילר חשמל בגדר הצפוני;
- בכל הקומות: קיר הפרדה בין מרפסות אושר בהיתר בנוי בחלקו ובחלקו מזכוכית שכעת מבוקש להחליף לקיר בנוי;
- בקומה 7: הוספת פרגולת בטון מעל השטח הלא מקורה של המרפסות בחזית קדמית;
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): הגבהת הקומה מ-2.77 מ' נטו ל-3.25 מ' נטו ובתוצאה מזה הגבהת גובה ברוטו עד 5 מ'.

יש לציין לפי היתר המקורי מס' 23-1083 2 עצים קיימים מס' 12 ו-17 מיועדים לשמירה. בפועל העצים הנ"ל כרתו ללא היתר. בשל העובדה שהעצים הנ"ל נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לאחר שהובהר שהשטח אושר בהחלטת הוועדה המקומית המקורית מיום 12.8.2020 כחלק משטח הדירה הדירה ואין שינוי בנפח הבנייה או בהיקף השטחים שאושרו, אין מניעה לאשר את ביטול חדר הגז והגדלת שטח הדירה ו כפי שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 4.6.2025 ולכן מבוקש להותיר את ההחלטה על כנה.

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 1082-23 מיום 13/9/23.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪.
4	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.
5	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי
3	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים
4	הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
5	יש להטעין אישור רשות הכבאות למוצג 550 לבדיקת מהנדס רישוי
6	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025

לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר, לתקן בהחלטת הועדה מיום 4.06.2025 תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט: 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	הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 1082-23 מיום 13/9/23.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪.
3	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת השקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.
4	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי
4	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת השקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,

מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 1082-23 שינוי ייעוד עצים מס' 12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.

2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1082-23 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:

**במרתף העליון:** ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;  
**בקומת קרקע:** ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;  
**בכל הקומות:** שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);  
**בקומה 7:** הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;  
**במגרש:** ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;

כולל כהקלה הבאה:

הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');

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

תנאים למתן היתר

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	הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 1082-23 מיום 13/9/23.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

## תנאים לתעודת גמר

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025**

הוועדה מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. הוועדה הקימה תת ועדה שחבריה: יו"ר ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבנייה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלמגור 11

7321/15	גוש/חלקה	24-1047	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	29/07/2024	תאריך הבקשה
38	סיווג	2070-011	תיק בניין
736.00	שטח	22-02693	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ענב יזום – אלמגור  
כנרת 5, בני ברק 5126237

### עורך הבקשה

שגיא מורשטיין  
תובל 11, רמת גן 52522

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 13 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-0976 וטרם נדונה בוועדה), עבור 45 יחידות דיור סה"כ. הבניין מכיל:
  - בקומת מרתף (6-): 5 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, מקומות חנייה, וגרעין המכיל מבואה וחדר מדרגות;
  - בקומות מרתף (5-)-(2-): בכל קומה 5 מחסנים דירתיים, מקומות חנייה וגרעין חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;
  - בקומת מרתף (1-): חדר חשמל, חדר מונים 4 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו-2 מעליות, חדר דואר משותף ו-2 דירות גן;
    - כל אחת מכילה ממ"ד ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה על ידי מרפסת בקומה מעל;
  - בקומות 1-2: 5 יח"ד בקומה (סך הכל 10 יחידות דיור) המכילות בכל קומה:
    - 4 יח"ד מכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה
    - יח"ד אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
  - בקומות 3-10: 4 יח"ד בקומה (סך הכל 32 יחידות דיור) המכילות בכל קומה:
    - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - בקומת גג חלקית (קומה 11): יח"ד אחת המכילה:
      - ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון דרך סקיילט ויציאה למרפסת גג לא מקורה ובריכת שחייה פרטית לא מקורה;

עיר ללא הפסקה

**על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, מאגר מים וחדר משאבות;

**על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, רמפה זו סטרית במרווח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת אלמגור מספר 15 ובאלמגור מספר 11, עמוד חשמל להעתקה, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

**החלטה: החלטה מספר: 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026**

1. מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור 45 יחידות דיור סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי 0 ללא הקלה) בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות
  - הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 15 באלמגור 11 וחלקה הגובלת מספר 16 ברחוב אלמגור 13 לרבות זיקת הנאה למעבר הדדי בין המרתפים.
  - הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ'
  - הקמת בריכה במרפסת הגג.
  - תקן חנייה מופחת של 1:1
  - הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מ-3 מ' המותרים ;
  - הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים ל 6.50 מ' ;
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית לאור רעש ואבק, בנוסף מדובר על טענות קנייניות שאין מסמכותה של הועדה המקומית.

**תנאים למתן היתר**

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים 3.8.25 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. זיקת הנאה הדדית במרתפים.
3	כל מחסן דירתי יוצמד לדירה ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4	העתקת עמוד חשמל לפני כניסה לרפמה משותפת.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור אגף הנכסים.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים



#	תנאי
	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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלמגור 13

7321/16	גוש/חלקה	24-0976	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	14/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2070-013	תיק בניין
737.00	שטח	22-02694	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ענב יזום – אלמגור  
כנרת 5, בני ברק 5126237

### עורך הבקשה

שגיא מורשטיין  
תובל 11, רמת גן 52522

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.
- הקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף העם מעברים משותפים בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה), עבור 45 יחידות דיור סה"כ. הבניין מכיל:
  - בקומות מרתף - (2-) - (6-) בכל קומה: 2 מחסנים דירתיים, חניה, חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;
  - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, חדר חשמל וגרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, קומת עמודים מפולשת, חדר גז, חדר אופניים, חדר אשפה, גרעין חדר מדרגות לחיבור לקומת המרתף, 2 מעליות וחדר מדרגות מוגן ו 2 דירות גן המכילות:
    - ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית לחזית עורף וצד;
  - בקומות 1-2: 5 יח"ד בקומה (סך הכל 10 יחידות דיור) המכילות הכל קומה:
    - 4 יח"ד מכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - יח"ד אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
  - בקומות 3-10: 4 יח"ד בקומה (סך הכל 32 יחידות דיור) המכילות בכל קומה:
    - כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומת גג חלקית (קומה 11): יח"ד אחת המכילה:
    - ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון דרך סקיילט ויציאה למרפסת גג לא מקורה ובריכת שחיה פרטית לא מקורה;
  - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, מאגר מים וחדר משאבות

**על המגרש:** פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, רמפה זו סיטרית במרווח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מספר 15 בכתובת רח' אלמגור 11, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

**החלטה: החלטה מספר: 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25/03/2026 2-26-0005 מתאריך**

מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור 45 יחידות דיור סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע, וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי ללא הקלה בסטייה ממסמך המדיניות של הוועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות
  - הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 16 באלמגור 13 וחלקה הגובלת מספר 15 ברחוב אלמגור 11 כזיקת הנאה הדדית.
  - הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ';
  - הקמת בריכה במרפסת הגג.
  - תקן חניה מופחת של 1:1
  - הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מ-3 מ' המותרים.
  - הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים לפי ג/1 ל 6.50 מ' ;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	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

#	תנאי
	המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מפרט שימור עצים בוגרים 3.8.25 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. זיקת הנאה הדדית במרתפים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪.

#	תנאי
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית צורי אליהו 22, בוקשפן דוד 1

6631/166	גוש/חלקה	23-0609	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	2191-022	תיק בניין
3,199.00	שטח	21-00711	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730

### עורך הבקשה

רחל פללר  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### מהות הבקשה

הקמת מבנה דו אגפי בן 15 קומות, היקף בנייה מבוקש: 25000 מ"ר, מספר יחידות דיור: 114, מספר קומות מרתף: 3, סך הקומות כולל מרתף: 20 מ"ר, שטח מרתף מבוקש: 8200 מ"ר. הריסה במסגרת תמ"א 38 / 3 / א. שטח להריסה: 700 מ"ר. תיאור ההקלה המבוקשת: הגדלת 2 קומות והגדלת מספר יחידות דיור ולא יותר מ 50 - בהתאם למדיניות העירייה.

החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

להוסף תנאי נוסף בהחלטת הועדה מיום 15.05.2024 - אישור מתכנן המחוז שכן החלקה הנדונה נמצאת בתחום טבעת הראשונה ע"פ הוראות תמ"א 70.

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 מ"ר במרווח קדמי מערבי).
6	אישור מתכנן המחוז שכן בבקשה בטבעת השניה ע"פ הוראות תמ"א 70.

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית, על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024**

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:
- 2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות. שלושתם מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית; כולל ההקלות הבאות:
  1. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';
  2. עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/1 והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;
  3. הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.
  4. הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;
  5. ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;
  6. תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובכית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 מ"ר במרווח קדמי מערבי).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית, על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

[עיר ללא הפסקה](#)



ההחלטה התקבלה ע"י ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לשוב ולדון לכשיתאפשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נח מרדכי עמנואל 3

6770/16	גוש/חלקה	24-0363	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0997-003	תיק בניין
1,338.00	שטח	22-00590	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל בורובסקי  
רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907

### עורך הבקשה

עדי וינברג  
מאנה 17, תל אביב - יפו 6436305

### מהות הבקשה

הריסת הדירה קיצונית מערבית הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי הכולל 6 יח"ד צמודות הקרקע. על המגרש: חצרות אנגליות במרווח אחורי וצידי, גדר קלה בגבולות תת החלקה, כולל פילרים בגבול המגרש הקדמי צפוני. בין קומת המרתף לעליית הגג, מוצעת מעלית.

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-2 מתאריך 25/03/2026

לאור הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לפסק הדין וההסכם בין הצדדים, לתקן החלטת ועדה מיום 04/09/2024 ולאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיצונית מערבית, והקמתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין קיים בן קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, כולל ההקלה הבאה:

- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כמשרד עבור מקצוע חופשי, מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל (חזית צידית).

- הקלה יחסית של 2.39% מהשטח היחסי על המגרש (5.33 מ"ר) לצורך תכנון מיטבי.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,006 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת הקרקע, עליית הגג והמרתף תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)
- הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)
- מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.
- אין הצדקה תיכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.

5. לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.
  6. לא הוצג שטח חילחול על המגרש.
  7. לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.
  8. לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.
  9. גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.  
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפריסין 6, עמרי 22

6625/665	גוש/חלקה	25-0347	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	א0816-006	תיק בניין
1,164.00	שטח	24-01484	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לי מונהייט פיליפ  
מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320

### עורך הבקשה

אדולפו לוי  
בילטמור 9, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

הריסת יח"ד בחלקו הדרומי של המגרש וגדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג' נפרד שאינו מחובר לקוטג' הנוסף הקיים בחלקה.

על המגרש: 2 מ"ח מקורים זה אחר זה במרווח הצדדי סמוך לגדר ההפרדה, פרגולה, פיתוח שטח, גדרות בגבול המגרש פילרים למערכות וסידור אשפה.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה נפרד בחלקו הדרומי של המגרש וגדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת קוטג'.  
על המגרש: 2 מקומות חנייה מקוריים זה אחר זה במרווח הצדדי סמוך לגדר ההפרדה, פרגולה, פיתוח שטח, גדרות בגבול המגרש פילרים למערכות וסידור אשפה.

כולל ההקלות הבאות:

- לתוספת בנייה 6% המהווים 34.92 מ"ר מעבר לזכויות המותרות של 40% לפי תב"ע.
- הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 3.2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובנייתה בשטח של 25.95 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הקלה להגבהת גובה גדרות לכיוון מזרח ולכיוון צפון עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.

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

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36' ע"י המבוקשים;

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים מיום 2.2.26 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	עבור עצים לשימור מס' 11-24 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ענתות 3

6615/243	גוש/חלקה	25-1440	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	15/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2001-003	תיק בניין
1,488.00	שטח	25-00523	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יפעת מזוז  
ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003 אילן מזוז  
ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

### מהות הבקשה

על המגרש קיימים בהיתר 2 מ"ח טוריים לא מקורים במקביל לגבול המגרש הקדמי זה אחר זה.  
אישור בדיעבד לשינויים בקוטג' הקדמי הדרומי בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל  
מרתף באגף המערבי במבנה שמורכב מ2 אגפים מחוברים בצורת "ח" עבור 6 יח"ד (קוטג'ים) הכוללים:  
- הגבהת גג רעפים ושינוי מיקום רום הגג, שינוי בחזיתות וחלוקה פנימית ושיפוץ חיצוני במבנה;  
-על המגרש: שינוי מיקום ירידה למרתף שאושרה במרווח קדמי בהיתר משנת 2013 והסדרת מדרגות ירידה  
חיצוניות בתוך החצר האנגלית הקיימת המאושרת בהיתר. מדובר על אישור מצב קיים.  
על ירידה קיימת למרתף נבנה קירוי קל שכעת מסומן להריסה.  
על המגרש קיימים בהיתר 2 מ"ח טוריים לא מקורים במקביל לגבול המגרש הקדמי זה אחר זה.

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

- לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הדרומית מערבית בשישיית קוטג'ים זהים על המגרש הכוללים:  
הגבהת רום גג רעפים, שינוי בחזיתות וחלוקה פנימית ושיפוץ חיצוני במבנה מגורים בן 2 קומות וניצול חלל  
גג רעפים.
- לאשר שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף במרווח  
הקדמי בתוך החצר האנגלית שאושרה בהיתר משנת 2013.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הריסת קירוי מעל ירידה נפרדת למרתף במרווח הקדמי לפני תחילת עבודות בניה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אייבשיץ 8

6957/141	גוש/חלקה	24-1834	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0234-008	תיק בניין
562.00	שטח	24-01141	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ  
ת.ד. 1132, ירכא 2496700

### עורך הבקשה

מייזי חזקיה  
ת.ד. 39660, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 20 יח"ד, הכוללים:  
בכל קומות המרתף: לובי משותף, 18 מקומות חניה, כולל חנייה אחת עבור נכים. מרתף 1:- חדר טראפּו.  
מרתף 4:- חדר משאבות ומאגר מים, וחלל כלוא.  
קרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות ולובי משותף.  
קומה א: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת, מסתורי כביסה, ולובי משותף.  
קומות ב', ג', ד', ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות, מסתורי כביסה, ולובי משותף. בקומה ה: פרגולה מעל מרפסת קדמית ואחורית.  
קומה ו' (גג חלקי): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, פרגולה קדמית ואחורית, מסתורי כביסה, ולובי משותף.  
גג עליון: חלק מהגג מוצמד לדירה מתחת הכולל בריכה וחדר מכונות. בחלקו השני גג טכני עבור קולטנים, גנרטור ומעבים.  
חצר: רמפה ירידה למרתף, צובר גז בעורף הבניין, פיתוח, גדרות בגבולות המגרש, הפרדות פנימיות, נישא לתשתיות מים בצמוד לגג צדדית.

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, קומת גג, ו-4 קומות מרתף, עבור סה"כ 20 יח"ד, הכוללים:  
בכל קומות המרתף: לובי משותף וחנייה. מרתף 1:- חדר טראפּו. מרתף 4:- חדר משאבות, מאגר מים, וחלל כלוא.  
קרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות ולובי משותף.

עיר ללא הפסקה

קומה א': 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת, מסתורי כביסה, ולובי משותף.  
קומות ב', ג', ד', ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות, מסתורי כביסה, ולובי משותף.  
קומה ה': פרגולה מעל מרפסת קדמית ואחורית.  
קומה ו' (גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, פרגולה קדמית ואחורית, מסתורי כביסה, ולובי משותף.  
גג עליון: חלק מהגג מוצמד לדירה מתחת הכולל בריכה וחדר מכונות. בחלקו השני גג טכני עבור קולטנים, גנרטור ומעבים.  
חצר: רמפה ירידה למרתף, צובר גז בעורף הבניין, פיתוח, גדרות בגבולות המגרש, הפרדות פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגג צדדית.

לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ20.3.24 של אכת חובשי איתי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#	תנאי
11	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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 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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנשטיין כהן 15, ברוק 5

6911/63	גוש/חלקה	24-1761	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0083-015	תיק בניין
555.00	שטח	24-00851	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דביר לוי  
הירקון 29, תל אביב - יפו 6801138 עמרי טרי  
לטריס 5, תל אביב - יפו 6416632

### עורך הבקשה

נאור מימר  
דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

### מהות הבקשה

שינויים בבניין לשימור שנמצא בהליך בניה שטרם הושלם, השינויים המבוקשים :  
במרתפים 1- ו- 2- : ביטול קומות החניה והחניות שבו, והחדר הטכני, והפיכתו למחסן דירתי. העתקת חדר טכני לקומת הקרקע התחתונה.  
בקומת הקרקע התחתונה (1.61-) : ביטול מעלית הרכב והוספת חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים. תוספת עמודים בקומת העמודים ובקיר הצפון מזרחי.  
בקומה 3 - חיזוק תקרה קיימת ע"י הנחיות מהנדס.  
בקומה 4,5 : חיזוק עמוד קונס' באגף מערבי.  
בחצר - שינוי כריתת העצים 1,2,4,5 לשימור שלהם.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור שנמצא בהליך בניה שטרם הושלם, השינויים המבוקשים: במרתפים 1- ו- 2- : ביטול קומות החניה ומקומות החניה, והחדר הטכני, והפיכתו למחסן דירתי, העתקת חדר טכני לקומת הקרקע התחתונה.  
בקומת הקרקע התחתונה (1.61-) : ביטול מעלית הרכב והוספת חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.  
תוספת עמודים בקומת העמודים ובקיר הצפון מזרחי.  
בקומה 3 - חיזוק תקרה קיימת ע"י הנחיות מהנדס.

עיר ללא הפסקה

בקומה 4, 5 : חיזוק עמוד קונס' באגף מערבי.  
בחצר - שינוי כריתת העצים 1,2,4,5 לשימור שלהם.

2. לדחות את ההתנגדות שכן ב-9.8.2017 החליטה הועדה המקומית לאשר את ההקלות שהתבקשו, לא ניתן להתנגד להקלות שכבר אושרו.

3. לאשר הפחתת תקן חנייה ל1 בבניין לשימור בהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה ולהעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור. - חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. - צנרת מים, דלוחין ושופכין פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חימום. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה. - מרזבים מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי. - טלפון, חשמל, כבלים פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות



תנאי	#
<p>תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה. - גז ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה. - טיח וצבע יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בכלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ. - מרפסות פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות. - פתחים אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע. - ריצוף וציורי קיר שיקום ושימור מרצפות</p>	

תנאי	#
<p>מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר. - מזגנים ומערכות טכניות פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע. - חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה. - גג המבנה לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ. - פיתוח שטח שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ. - תיאום מערכות הגוונים תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות. - תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.</p>	

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
<p>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.</p>	1

תנאים לתעודת גמר

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



#	תנאי
3	השלמת 35 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 63, אשתורי הפרחי 2

6214/545	גוש/חלקה	25-0067	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0194-063	תיק בניין
664.00	שטח	24-00098	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

עמרי רון  
הרוקמים 26, חולון 5885849

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 25 יח"ד, כמפורט:  
ב- 3 קומות המרתפים: 25 מקומות חניה (כולל 1 מקומות חניה עבור נכים), 5 מקומות חניה עבור אופנועים ומחסנים דירתיים. במרתף (-3): חדר משאבות ומאגר מים ובמרתף (-1): חדר טרפו וחדר חשמל.  
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 חדרי אופניים 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה (מתוכן 2 דירות עורפיות עם חצרות פרטיות מוצמדות במרווחי צד).  
בקומות א'-ה' (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזזטרה בחזיתות קדמיות ומרפסות גזזטרה בחזית מזרחית, בתחום נפח הבניין.  
(בקומה 5: פרגולות מעל מרפסות גזזטרה בחזיתות קדמיות.  
בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן בפרגולות  
בגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבים. מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת גג (דירה מס' 24) בקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות. בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עבור 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
בחצר: פיתוח שטח, גינון, נטיעות ומשטחים מרופפים, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות. רמפת ירידה לחניון במרווח מזרחי עם גישה לרכבים מרחוב ז'בוטינסקי, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מהגרש המזרחי.

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג שחיזוקו נדרש מפני רעידות

עיר ללא הפסקה

אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 25 יח"ד.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

בכפוף לכל דין, 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
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העברת העץ תעשה לפני תחילת עבודות הבניה בתאום עם מח' גנים ונוף, שמירה על שאר העצים הקיימים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשדך התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	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.
9	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.
10	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
11	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור 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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העסקה (לפני כריתה/העסקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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 לאיכלוס

#	תנאי
---	------

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	כל מחסן דירתי יוצמד לדירה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעסקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים והעסקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,677.10 ₪.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	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.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

#	תנאי
10	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
12	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
13	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
14	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 45

6912/3	גוש/חלקה	24-1498	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	15/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-045	תיק בניין
512.00	שטח	22-03091	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בולטהאופ - ביתן באלנבי  
דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

חיזוק ושינויים פנימיים במבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע, כמפורט:

- **בכל הקומות:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית והחזית האחורית לתוספת ממ"ק בכל קומה, פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות הרחבת הבניין בחזית האחורית בן 7 קומות בצמוד לבניין הקיים.
- **חפירת קומה 1- מתחת לבניין:** הכוללת: 2 יחידות מגורים עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח הצד המערבי והמרווח האחורי לכל יח"ד, חדר משאבות ומאגר מים, שטח נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע עם ממ"מ - גישה משטח המסחר ומהמבואה הקומתית, מחסן דירתי.
- **חפירת מפלס תחתון טכני:** עבור חדר שנאים, בהתאם לדרישות חברת החשמל עם גישה מחדר המדרגות.
- **בקומת הקרקע:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור פירי כניסת ויציאת אויר חדר טראפּו, תוספת חדר אשפה, הרחבת יחידת מסחר, סידור 3 יחידות דיור, מהן 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, ממ"ק.
- **בקומה 1 קיימת:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה: 2 עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית, וממ"ק.
- **בקומה 2 קיימת:** שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 2 עם ממ"ד) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות.
- **בקומה 3 קיימת:** השלמת תוואי הקומה לקומה טיפוסית, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 3 עם ממ"ד ו-1 עם חדר שיפור מיגון) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות.

עיר ללא הפסקה

- **קומה 4 חדשה:** בתוואי הקומות מתחת עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 3 עם ממ"ד ו-1 עם חדר שיפור מיגון) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.
- **תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית):** עבור 3 יח"ד, 2 עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית.
- **על הגג העליון:** ג'קוזי במרפסת גג פרטית צמודה ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 5 עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה, 14 פאנלים סולאריים ו-25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בפיר המדרגות הכללי של הבניין.
- סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד (4 קיימות + 20 חדשות) ו-2 חללי מסחר.

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים במבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע,

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד (4 קיימות + 20 חדשות) ו-2 חללי מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית מ-50% עד לכ-70% באמצעות תמריץ שימור + הקלה נוספת.
- הוספת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
- העברת שטחים עיקריים בין הקומות
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- ביטול קומת ביניים ובניית 5 קומות מלאות
- בנייה בקו אחורי של 3 מ' - תמריץ שימור.
- בניית ממ"ד בקו בניין צידי מזרחי "0"
- הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעליו
- פטור ממערכת גז

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור לרבות: גובה פתחים, גובה מעקות מרפסות ומעקות חדר מדרגות שחזור פרגולה מקורית. פטור מהסדר חנייה היות והמגרש הינו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.

3. אישור תקן חנייה 0 היות והבניין הינו בניין לשימור לפי תב"ע 2650ב.

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

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור מחלקת השימור ואגף התכנון לטיפול בחזית הצד הדרומית כולל התייחסות לקולונדה בחזית לאלנבי.
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 מ <sup>2</sup> .
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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	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	הגשת סט תוכניות קונסטרוקציה לביצוע לאישור נת"ע
2	תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 ₪.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	השלמת 35 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
8	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, (זמני או קבוע), בתחום תת"ל 70 א' ותת"ל 102 ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תוכניות התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע).
2	המסמכים בסימוכין הם המאושרים והמחייבים, כל שינוי במסמכים ידרוש תיאום ואישור מחודש מחודש מול נת"ע ו/או מי מטעמה
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכלל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
4	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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 27

6907/30	גוש/חלקה	24-1647	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-027	תיק בניין
645.00	שטח	23-01139	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ  
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

### עורך הבקשה

אדר סקר  
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות, 9 יחידות דיור ושתי יחידות מסחריות, הכוללים:

1. חפירת קומת מרתף עבור מאגר מים חדר משאבות וחדר מונים.
  2. בקומת הקרקע הקיימת: שינויי פנים עבור הסדרת חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות ויחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח הצד הצפוני, תוספת אגף בחזית האחורית עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח האחורי ומרווח הצד הצפוני. סה"כ 2 יחידות מסחר קיימות ו-2 יחידות דיור בקומה.
  3. בקומות 1 ו-2 הקיימות: שינויי פנים עבור הסדרת 4 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, תוספת אגף בחזית האחורית עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בכל קומה. סה"כ 5 יח"ד בקומה.
  4. קומות 3 ו-4 חדשות, בתוואי הקומות המורחבות מטה, 5 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.
  5. קומה 5, קומת גג חלקית חדשה, בתוואי הקומות המורחבות מטה, עבור 3 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה לכל יח"ד.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יחידות מסחר ו-25 יחידות דיור.  
9 יחידות דיור קיימות + 16 יחידות דיור חדשות.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות, 9 יחידות דיור ושתי יחידות מסחריות, סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יחידות מסחר ו-25 יחידות דיור.

עיר ללא הפסקה



**9 יחידות דיור קיימות + 16 יחידות דיור חדשות.**  
**שכן השימוש המבוקש למגורים הן בבניין הקיים והן בתוספת הבניה המוצעת אינו מותר על פי תכנית תקפה ונוגד את מדיניות הוועדה.**  
**האמור הובהר למבקשת ההיתר עוד בתיק המידע והבהרות נוספות שנמסרו לה, אף על פי כן הוגשה הבקשה.**

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

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 176

6901/74	גוש/חלקה	25-0428	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0025-176	תיק בניין
534.00	שטח	24-01121	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ליפמן עבודות בניין ופיתוח בע"מ  
אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 9 יחידות דיור ב-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד ויחידת מסחר, הכוללים:
- בקומת מרתף 2: 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפ, מאגר מים, חדר חניה לאופניים, וסטודיו כושר לשימוש הדיירים.
  - בקומת מרתף 1: **12 מחסנים דירתיים, חדר חשמל**, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע כתוצאה משחזור דירה קיימת בהיתר.
  - בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם מרחב מוגן, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, יחידת דיור בחזית האחורית עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר צמודה במרווח האחורי והצדדיים.
  - בקומות א'-ו' (בכל קומה): 3 יחידות דיור, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה ו' מקורות מרפסות הגזזטרה בפרגולות בנויות.
  - בקומה ז' (גג חלקית): 2 יחידות דיור בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
  - על הגג העליון: פאנלים סולאריים, מעבה מזגן וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מפיר המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
  - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישא לגמל מים ופיר לשחרור עשן למרתף בצמוד לגדר צדדית דרומית פתח הכנסת ציוד חדר שנאים במרווח הצד הצפוני ונישה לכניסת ויציאת אויר מחדר השנאים בצמוד לגדר צדדית צפונית.

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-0005 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 9 יחידות דיור ב-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-קומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד ויחידת מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

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

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	אישור משרד הבריאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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 14,347.10 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-28.1.2024
5	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.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

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

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 45, רש"י 45א, רש"י 245

7448/30	גוש/חלקה	25-0037	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0080-045	תיק בניין
419.00	שטח	23-01337	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תחדשות ברש"י 45 תל אביב בע"מ  
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

### עורך הבקשה

אסף שאול  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

### מהות הבקשה

- תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד, הכוללים:
- **בכל הקומות:** תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד עבור כל יחידות הדיור בבניין.
  - **בקומת הקרקע, קומות 1 ו-2 קיימות:** שינויי פנים ביחידות הדיור הקיימות, תוספת מסתור כביסה ותוספת שטח וממ"ד לכל יחידת דיור. **בקומת קרקע:** הסדרת חצר פרטית ליחידות הדיור במרווח האחור והצד, **בקומות 1,2:** תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
  - **תוספת קומות 3 ו-4 חדשות:** 4 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות שמתחת לכל יח"ד.
  - **תוספת קומת גג חלקית חדשה:** עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בניה.
  - **על הגג העליון:** שטח גג פרטי, 19 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף, גישה למפלס זה כולו בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - **בחצר:** פיתוח שטח, ריצוף וגינון, פילר חשמל ונישה לבלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, ארון מוני מים ונישה לפחי אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
- סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 19 יחידות דיור (10 קיימות ו-9 חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-2 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד, סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 19 יחידות דיור (10 קיימות ו-9 חדשות).

**כולל ההקלות הבאות:**

- הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מזרחית
- הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית צפונית.
- הבלטת מרפסת בעורף המגרש 40% מהמרווח העורפי
- כולל תמריצי מכח תמ"א 38:
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מזרחי ומערבי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי צפוני ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 19 יח"ד
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 4 מ"ר בכל הקומות
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מזרח ומערב
- הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור הרחבות/הקמת ממד בלבד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את 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 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
6	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.
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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף 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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,110.00 ₪.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
11	אישור רשות הכבאות



הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 28א

6914/73	גוש/חלקה	25-0427	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	א0111-028	תיק בניין
199.00	שטח	24-01635	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יפתח שדמי  
החורשה 5, שדמה 7685500 אברהם שאלתיאל  
סיגלון 6, כפר יונה 4033906

### עורך הבקשה

אילן לוי  
קהילת ריגה 6, תל אביב - יפו 6940039

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28, והקמת מבנה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל מסחר בקומת קרקע מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד למגורים ויחידת מסחר אחת. הכולל:

- בקומת מרתף תחתונה: גרעין מדרגות, 4 מקומות חניה לרכב פרטי.
- בקומת מרתף עליונה: גרעין מדרגות, חדר גנרטור, 3 מחסנים דירתיים, מחסן למסחר, חדר משחקים בשטח נלווה ליחידת הטריפלס בקומה ראשונה, פיר מעלית לרכב לירידה לקומת מרתף 2-.
- בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר טלוויזיה וחדר שירותים בחלק התחתון ליחידת הטריפלס בקומה ראשונה עם חצר פרטית אחורית ומסחר בחזית לרח' יונה הנביא.
- קומות א'-ג': יחידת דיור בכל קומה עם ממ"ד, מרפסת גזזטרה בחזית קדמית ללא מסתורי כביסה. בקומה ראשונה יחידת הדיור היא החלק העליון של טריפלס.
- קומה ד': החלק התחתון ליחידת דופלקס עם ממ"ד בקומה, מרפסת גזזטרה בחזית קדמית מקורה בפרגולה קלה.
- בקומת הגג: החלק העליון של הדופלקס בקומה שמתחת עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה.
- בקומת גג עליון: 4 מעבי מזגנים, 4 דודי אגירה ו-4 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בסולם מפיר המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל הקומות: מעלית פנימית העוצרת בכל הקומות. בקומה ד' כניסה מהמעלית לדירה.
- בחצר: גינה פרטית עורפית, שבילים מרוצפים וגדרות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28, והקמת מבנה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל מסחר בקומת קרקע מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד למגורים ויחידת מסחר אחת.  
שכן, המבוקש בחריגה ובסטייה ניכרת להוראות התוכניות החלות במספר נושאים להלן:

**א. קווי בניין:**

- מבוקשת בניה בהמשך לקיר משותף בקו בנין 0 צדדי מזרחי.
- מוצע מגדל ממדים ופיר חדר מזדגות בחריגה בקוו הבניין האחורי, ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת

**ב. גובה הבניה / מספר קומות :**

- גובה הקומה הטיפוסית העליונה בחריגה, שכן לא ניתן לאשר הגבהה לשם השוואת מפלסים בחזית הקדמית ולפיכך מתקבלת קומה בגובה של 4.85 מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת.
- מבוקשת קומת גג בגובה 5.00 מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת ומתכנית ג'

**ג. הנחיות העיצוב באזור ההכרזה:**

- מבוקשים מעקות זכוכית
- מבוקש מעקה גג בזכוכית בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
- מבוקשות גזוזטראות באורך הגדול מ-2/3 באורך החזית.

**ד. מסחר:**

- שטח המסחר המבוקש אינו 50% משטח הקומה,
- מבוקשת כניסה לבניין המגורים בחזית
- לא נראית חזית מסחרית אחידה ורציפה.

**ה. הוראות נוספות:**

- מבוקשת מצללה בגובה בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות: אשפה, גנים ונוף ואדריכלות.
- לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
- מבוקשים דודי אגירה על הגג בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- לא הוצגו מרפסות שירות.

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 5

7227/46	גוש/חלקה	23-0495	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0372-005	תיק בניין
410.00	שטח	20-02294	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ  
לפין 5, תל אביב - יפו 6525837

### עורך הבקשה

אדם כהן  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה.
2. הקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:
  - בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
  - בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.
  - בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
  - בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
  - בקומה 2 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 3 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 4 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
  - מרפסות גג הצמודות לדירה עם ג'קוזי במרפסת הקדמית.
  - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.
  - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

1. לתקן את ההחלטה מיום 1.5.2024 ולאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:
  - בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
  - בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.
  - בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
  - בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
  - בקומה 2 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 3 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 4 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
  - בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסות גג הצמודות לדירה עם ג'קוזי במרפסת הקדמית.
  - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.
  - בחצר- פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

#### כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
2. תוספת קומות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
3. גובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה.
4. קו בנין אחורי של 4.5 מ' מגבול מגרש.
5. קו בנין צדדי 2.50 מ' מגבול מגרש.
6. בנייה ללא נסיגה החזיתות הצד של קומת הגג.

#### כולל הקלות הבאות:

7. בניית פרגולה בגג ללא הנסיגות בחזית הצדית.
8. בניית הפרגולה מבטון.
9. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בנין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 3.00 מ' מגבול מגרש.
10. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש.
11. פטור ממרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום.

#### כולל הקלה לחריגה מתכנית המופקדת לובעים 5-6:

12. חריגה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6 (לפי ס' 97) לעניין מספר הקומות.

2. לדחות את טענות המתנגדים לעניין: נושא קנייני - הבקשה הוגשה במסלול הריסה ובנייה עם מספר חתימות הדרוש לטובת בחינת בקשה ולכן אין מניע לדון בבקשה ולאשרה. לעניין כל הטענות הלא תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות. לעניין קווי הבניין וגובה הבנייה שכן, קווי הבניין תואמים את קווי הבניין המתירים במגרש לפי מדיניות תמ"א 38. לעניין מספר קומות - נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק

#### עיר ללא הפסקה

בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7	אישור הוועדה המחוזית לפי סעיף 297 לאור חריגה ממספר הקומות בתכנית המופקדת.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024
-----------------------------------------------------------------------------------

- לקבל חלקית את טענות המתנגדים לעניין מספר קומות בבניין המוצע ולא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד שכן:
  - כוללת חריגה ממספר הקומות המותר ומהווה סתירה לתוכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר לא מומלצת ע"י צוות התכנון.
  - כוללת חריגה במספר יחידות הדיור, כתוצאה מחריגה במספר קומות.
  - אינה תואמת את הוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 ואת הנחיות המרחביות לעניין: פיתוח שטח, מתקנים טכניים, בריכת שחייה.
  - לא הומלצה ע"י תחנת אדריכל-מכון במכון הרישוי.
- לדחות את הטענות לעניין קווי בניין, שכן המוצע תואם את מדיניות התמ"א 38 לבנייה חדשה ואת הוראות התוכנית המופקדת לעניין קווי הבניין. לדחות את הטענות הקנייניות שכן, בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש. ההחלטה התקבלה פה אחד.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 34

6904/85	גוש/חלקה	24-1505	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0406-034	תיק בניין
462.00	שטח	23-00537	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עדן קינג גורג 34 בע"מ  
הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

### עורך הבקשה

ליאור לייטנר  
בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842

### מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל חזית מסחרית) מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד כמפורט:

- חפירת קומת מרתף - מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים דירתיים, פירים טכניים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע (עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך המסחר), מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך יח"ד (כולל ממ"ד), חצרות אנגליות.
- בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחר, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדרון מתקני אופניים, פירים טכניים.
- בקומת גלריה - חללים טכניים למערכות ומעבים, גלריה למסחר.
- בקומות טיפוסיות (1-4) - חדר מדרגות, מבואה קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן ומרפסת לכל אחת מיח"ד.
- קומת גג חלקית - חדר מדרגות ומבואה קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת גג ופרגולות מעליה.
- על הגג העליון - גג משותף עבור מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר), גנרטור, גג פרטי עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בריכת שחייה.
- בשטח החצר - הריסת גדר בגבול המגרש הקדמי לצורך מתן זיקת הנאה, נישת גמל מים, פיתוח שטח מרוצף, חניות אופניים ואופנועים, חצר פרטית לדירה.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות (כולל חזית מסחרית), עבור 10 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל חזית מסחרית) מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד כמפורט:

- חפירת קומת מרתף - מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים, פירים טכניים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע (עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך המסחר), מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך יח"ד (כולל ממ"ד), חצרות אנגליות.
- בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחר, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדרון מתקני אופניים, פירים טכניים.
- בקומת גלריה - חללים טכניים למערכות ומעבים, גלריה למסחר.
- בקומות טיפוסיות (1-4) - חדר מדרגות, מבואה קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן ומרפסת לכל אחת מיח"ד.
- קומת גג חלקית - חדר מדרגות ומבואה קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת גג ופרגולות מעליה.
- על הגג העליון - גג משותף עבור מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר), גנרטור, גג פרטי עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בריכת שחייה.
- בשטח החצר - הריסת גדר בגבול המגרש הקדמי לצורך מתן זיקת הנאה, נישת גמל מים, פיתוח שטח מרוצף, חניות אופניים ואופנועים, חצר פרטית לדירה.

סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות (כולל חזית מסחרית), עבור 10 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

1. תוספת קומות וזכויות בנייה מתוקף תמ"א 38 ללא חריגה מסך הזכויות והקומות המותרות ע"פ תכנית מופקדת (תא/4320 רובעים 5,6)
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
5. הגבהת קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית
6. בניית קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה.

כולל ההקלות הבאות:

7. הקמת בריכת שחייה פרטית בגג עליון
8. ביטול מרפסות השירות מתכנית 2331 לב העיר
9. הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בעומק 1.6 מ' מקו בנין אחורי
11. הגבהת הבניין עד לגובה של 19.8 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
12. ביטול נסיגה בחזיתות צד בקומת הגג
13. בניית פרגולות מבטון בקומת הגג

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.44 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את טענות המתנגדים: 1. לעניין פירוט הודעת פרסום שכן, פרסום שנעשה מפרט את כל ההקלות הרלוונטיות שהתבקשו בבקשה הנדונה ומטרתו בא לצורך יידוע ואת יתר המידע ניתן לצפות בתכנית הבקשה באתר העירייה. 2. לעניין התייחסות לתכניות שאין להן תוקף שכן, . לאחר הפקדת התכנית לא ניתן לסתות ממנה, לכן נדרשת התאמה והתייחסות לתכנית המופקדת ובכל זאת הבקשה תוכננה במסגרת הזכויות המותנות כולל מדיניות תמ"א 38. 3. לעניין תוספת קומות וגובה הבנייה שכן, התכנון המוצע תואם את מספר קומות המותר לפי תב"ע תקפה (5 קומות) ותכנית ג' ו/או תמ"א 38 המאפשרת 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עד 4.65%. לעניין קומת המרתף שכן, מדובר לא בדירה אלא בשטח הנלווה לדירה תואם

הוראות תכנית ע1 והשימושים שהוצגו תואמים את השימושים המותרים לפי ע1.5. לעניין אי תכנון מקומות חניה, כולל חניית נכים וחניות למסחר, בניגוד למדיניות העירונית (9130) שכן, נושא החנייה נבחן ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ונמצא כי, גודל המגרש, חזית מסחרית, שטח פרטי של המגרש לאורך כל החזית בעומק 3.0 מי המצטרף לרחוב ומהווה מדרכה בפועל לא מאפשרים תכנון חניות במגרש. כמו כן המגרש המבוקש נמצא באזור תוואי מטרו, אשר מגביל את עומק החפירה והדיפון בשליש הקדמי של המגרש, כפתרון חלופי למילוי דרישת התקן נדרשה השתתפות בקרן חניה. 6. לעניין פגיעה בסביבה ובבניין לשימור, אי התייחסות לבניין לשימור ופגיעה בנוף ואופי הרחוב שכן, הבקשה הנדונה כוללת את הצגת חזית של הבניין הסמוך ביחס לבניין נשוא הבקשה. גובה הבניין תואם את המותר לפי מדיניות תמ"א 38 ומגמת התכנון האזור ונשמר המרחק של כ-6.30 מ' בין הבניינים. 7. לעניין הקלות בקווי בניין שכן, . ההקלות מבוקשות בקווי הבניין הצדיים והאחורי תואמות את מדיניות תמ"א 38 והקלות דומות שאושרו באזור, כמו כן המבוקש תואם את קווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת לרובעים 5-6. 8. לעניין היעדר הצדקה להקלות שאינן נובעות מצורך תכנוני שכן, ההקלות מבוקשות לצורך מימוש הזכויות המותרות ושיפור תכנון ותואמות את מגמת התכנון באזור.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 26/03/2025
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,367.80 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 86, בן יהודה 88, סמולנסקין 2

7113/139	גוש/חלקה	25-0464	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	0025-086	תיק בניין
1,282.00	שטח	23-02043	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איחוד שיבת ציון עמותת  
סמטת בן יהודה 86, תל אביב - יפו 6347300

### עורך הבקשה

מאיר אליהו  
שדרות ח"ן 10, תל אביב - יפו 6407113

### מהות הבקשה

מבוקשת הנגשת מבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף, על ידי הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית, עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס +2.60 (תחנת עצירה עליונה) ושינויים פנימיים לחדרי מקוואות בקומת מרתף 2- (מפלס -7.00).

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-03/2026 מתאריך 2-26-0005

1. לאשר הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) עד 0.5 מ' לצורך תפקוד המבנה והנגשתו, בהתאם לסעיף 4.1(2) לתוכנית צ'.

2. לאשר את הבקשה לשינויים במבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:

- הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס הקומה העליונה.
- שינויים פנימיים לחדרי המקוואות בקומת מרתף 2.

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	אישור אגף הנכסים להסדרת החוזה.

תנאי	#
הגשת תכנית חתומה על ידי מורשת נגישות מתו"ס לאה ריין.	7
אישור משרד הבריאות	8

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית	1

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רשות הכבאות	1
אישור אגף הנכסים	2

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חברון 8 א

6910/40	גוש/חלקה	24-0150	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0091-008	תיק בניין
284.00	שטח	22-00471	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ר.א רקיע התחדשות עירונית בע"מ  
המחותרת 17, רמת השרון 4720057

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

דיון נוסף בבקשה, לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בעל 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף מצפון עם הבניין נשוא הבקשה, שכן בבקשה המקורית קיימת סטייה בזכויות הבנייה המבוקשות ועל כן מבוקש להסדיר את הסטייה הנ"ל ע"י פרסום הקלה לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין זכויות הבנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026

לתקן את החלטת וועדת המשנה מתאריך 29/01/25 ולאשר חריגה מתכנית מופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק לעניין חריגה מהשטחים.

### הערות:

- תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה.
- טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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)

#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה.
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון 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	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. 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
	ניתנת לפיצול
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בכנין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בעל 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף, הכולל את התוספות השינויים הבאים:
1. בקומת הקרקע: קומת קרקע מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד לכל אחת, הצמדת גינה אחורית לדירה העורפית.
  2. בקומות 1-2: קומה מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת, בכל קומה.
  3. בקומה 3: השלמת קומה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.
  4. בקומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחד. לדירה האחורית מרפסת גזוזטרה.
  5. קומת גג: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג (קדמית ואחורית), פרגולות, גרם מדרגות המוביל לגג חלקי מוצמד לדירה.
  6. גג עליון: חלק של גג עליון מוצמד לדירה מתחת הכולל ג'קוזי, וגג משותף עם מתקנים סולאריים.
- בכל הקומות: הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.  
פיתוח שטח: גיבון, גמל מים, נישת אשפה, נישת גז.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכולל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכוח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
3. הקלה מנסיגה בכניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4. ביטול זיקת הנאה ברחובות משולבים

תמריצים מכח תמ"א 38:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע

4. הקטנת קו בניין צדדי מ 1.93 עד 1.63 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו 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	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לאיכלוס

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא



תנאי	#
ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול	
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	2
אישור רשות הכבאות	3

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 89א

6968/100	גוש/חלקה	26-0155	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	17/02/2026	תאריך הבקשה
שינויים ביטול היתר	סיווג	א0025-089	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ת.מ.ר פינת גורדון בע"מ  
תובל 5, תל אביב - יפו 6789717

### עורך הבקשה

בני מולכו  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### מהות הבקשה

ביטול היתר מספר 20-0835 שנמסר בתאריך 25/08/2021 לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, והיתר מספר 25-0047 להארכת תוקף היתר.

התקבלה בקשת בעלי היתר לביטול היתר מספר 20-0835 והיתר מספר 25-0047, הסיבה לביטול בשל אי הבנות מסחריות הנוגעות למימוש ההיתר.

אחת מבעלות הדירות, ג'ני סופיר ז"ל, הלכה לעולמה לפני מספר שנים.

**העיצובן עדיין לא חולק**, והיורשים חלוקים ומסרבים לכבד את ההסכמות שהושגו עם המנוחה.

חלק מזכויות המנוחה הועברו לחברה אחרת שבשליטת צד ג שגם הוא מתנגד להסכמות המקוריות.

הדיירת המוגנת בדירה שבבעלות העיצובן **מסרבת להתפנות**, והיורשים לא נוקטים בהליכים משפטיים נגדה.

**בנוסף**, בעלים של דירה מוגנת נוספת שמולו נחתם הסכם, מכר את חלקו לצד ג' חדש שגם הוא מסרב לכבד

את ההסכמות הקודמות.

התקיימו מו"מ ממושכים שלא הובילו להסכמות.

לאחר ייעוץ משפטי, קבע כי תביעה לאכיפת ההסכמים תימשך זמן רב **מעבר לתוקף ההיתר**.

תוצאות התביעה עשויות להשפיע על תכנון העבודות בדירות ולכן אין טעם להתקדם בשלב זה.

צורפו המסמכים הנדרשים.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026

1- לאור בקשת בעלי ההיתר, לאשר את הבקשה לביטול היתר מספר 20-0835 שניתן בתאריך 25/08/2021 לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, והיתר מספר 25-0047 להארכת תוקף היתר שלא מומשו בפועל.

2- החזר תשלומים לפי 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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 55

7436/34	גוש/חלקה	26-0187	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/02/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0080-055	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 20-0164 שניתן בתאריך 02/07/2020 לתוספות ושינויים לבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, הכוללות: בכל הקומות: חיזוקים, שיפוץ חזיתות, תוספת מעלית, חלוקת השטח מחדש בין הדירות הקיימות, 2 דירות בכל קומה, ותוספת ממ"ד עורפי לכל אחת מהן, בחלק המערבי העורפי תוספת מרפסת גזזטרה ובחלק המזרחי העורפי סגירה אחידה של כל המרפסות.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 02/07/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 02/07/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-1155 מתאריך 02/07/2023 עד לתאריך 02/07/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים בשל מגפת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל אשר עיכבו באופן משמעותי את ההתנהלות סביב הבניה, החל מהפסקת עבודות הבניה, המשך בקושי משמעותי באיתור עובדים, וכן היעדרות יועצים ובעלי מקצוע למילואים.

הבניין כעת ממשיך בבנייה, לפני גמר ולשם כך זקוק להארכת תוקף.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, הימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.  
מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בדצמבר 2016, על סמך תיק מידע מ-2015 לכן חלות עליה התקנות הישנות, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

### עיר ללא הפסקה

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 02/07/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

**החלטה: החלטה מספר: 22**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026**

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 02/07/2025 לתקופה הנ"ל לתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 02/07/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.  
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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הברוש 4

7069/64	גוש/חלקה	24-1662	בקשה מספר
התקוה	שכונה	28/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
123.00	שטח	23-01292	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל סטיבן רובינס  
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ומרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, הכולל:  
קומת מרתף: חלל משחקים משותף, שרותים ומחסן.  
קומת קרקע: יח"ד אחת עם ממ"ד.  
קומה א': יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומה ב' ולחדר יציאה לגג עם פרגולה צמוצה לחדר.  
גג טכני: דוודים סולארי עבור 2 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-2 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ומרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, הכולל:  
קומת מרתף: חלל משחקים משותף, שרותים ומחסן.  
קומת קרקע: יח"ד אחת עם ממ"ד.  
קומה א': יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומה ב' ולחדר יציאה לגג עם פרגולה צמודה לחדר.  
גג טכני: דוודים סולארי עבור 2 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים

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

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות המעפילים 36

7098/1	גוש/חלקה	25-1024	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	28/05/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0537-036	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוזנה וייק-טל  
תמרי נחמיה 3, רמת גן 5226101

### מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן קיקי ולטוס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת רחוב מעפילים 36 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 ב לחוק.

### החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן קיקי ולטוס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת מעפילים 36 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

### הערות:

אין בקבלת היתר זה משום רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח.  
אין בהיתר זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.  
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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל החלב 6

7093/75	גוש/חלקה	24-1330	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	22/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0717-006	תיק בניין
784.00	שטח	23-01379	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרוייקט שביל החלב 6 תל אביב בע"מ  
ת.ד. 170, רמת גן 5210101

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות, קומת גג חלקית, 4 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד סה"כ המכיל: לגובה כל הקומות: חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות ל-8 נוסעים ופירי מערכות לתפקוד הבניין;
- בקומת מרתף (4-): חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים ומקומות חניה לרכב;
  - בקומת מרתף (3-): 2 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב;
  - בקומת מרתף (2-): 3 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב וחדר אופניים;
  - בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר הכנסת כבלים וציוד, מקומות חניה לרכב, חדר מונים, 2 מחסנים דירתיים;
  - בקומת קרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, נישא לגז, לובי כניסה, 3 דירות גן המכילות:
    - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גן המקורה בחלקה;
  - בקומות 4:1-8: יחידות דיור בקומה (32 יח"ד סה"כ) המכילות:
    - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
  - בקומה גג חלקית (9): 2 יחידות דיור המכילות:
    - ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה
  - בקומת גג עליון: מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מיזוג;
- בחצר: זיקת הנאה עבור הרחבת מדרכה בחזית קדמית מערבית, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צפוני, חנית אופניים, גיבון קדמי, רמפת כניסה לרכב במרווח הדרומי, שתילות ונטיעות;

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות, קומת גג חלקית, 4 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות 9086 לתמ"א 38 לנושא קווי בניין וגובה קומות. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' מותרים ל 2.90 מ' .
  - הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי מערבי בשיעור של 1.60 מ'
  - הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.00 מ'
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המופיעים בהמשך;

2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו, שכן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת לפי מדיניות תמ"א 38 בשכונה. קווי הבניין ניתנים לאישור מכוח תמ"א 38, והמרחק המוקטן ל-3.60 מ' נועד לשפר את התכנון האדריכלי ולמנוע חזית צרה, כאשר הקירבה של 0.40 מ' אינה משפיעה מהותית על בנייני המתנגדים. ביטול נסיגת קומת הגג בחזיתות הצדדיות תואם הוראות ג/1 ומבוצע בסמכות מהנדס העיר, תוך שמירה על נסיגות משמעותיות בחזיתות אחרות. הבקשה עומדת במסגרת השטחים המותרים מכוח תמ"א 38, ואף לא נוצלו כ-300 מ"ר בשל מידות המגרש, ולכן אין בסיס להתנגדות בנושא זה.

#### תנאים למתן היתר

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

#### 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 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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 16/4/24 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2261 מ <sup>2</sup> .
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#### תנאים להתחלת עבודות

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

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית על שם עיריית תל אביב; ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל החצב 9, שביל הרקפת 15

6150/223	גוש/חלקה	25-0529	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0764-009	תיק בניין
164.00	שטח	24-00223	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מתן בן דוד  
דם המכבים 23ג, תל אביב - יפו 6794707 אלינור בן דוד  
שביל הרקפת 15, תל אביב - יפו 6794915

### עורך הבקשה

אלדר מוזס  
ת.ד. 253, עדי 1794000

### מהות הבקשה

- הריסת מבנה חד קומתי למגורים עבור יח"ד אחת.
- בניית מבנה מגורים חד קומתי בדיעבד עבור יח"ד אחת, הכולל:  
במבנה: חללי מגורים וממ"ד.  
במגרש: פיתוח שטח, פרגולה לחזית קדמית, נישות לאשפה ותשתיות בעורף הבניין.

### החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי למגורים ולאשר בדיעבד בניית מבנה מגורים חד קומתי עבור יח"ד אחת הכולל:  
במגרש: פיתוח שטח, פרגולה לחזית קדמית, נישות לאשפה ותשתיות בעורף הבניין.  
במבנה: חללי מגורים וממ"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן
- לאשר את ההקלה הבאה:  
בניה שלא לפי טיפוס בניה

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

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

#	תנאי
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	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקרבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבניה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	שער מסתור האשפה לא יחסום את תוואי הפינוי של מכל האשפה. ייבדק בשלב של תעודת הגמר.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארבר מנחם 28

7055/35	גוש/חלקה	24-1649	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	25/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3830-028	תיק בניין
1,816.00	שטח	22-00102	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גד נחשון חברה לפיתוח בע"מ  
פטאי 2, גבעתיים 5320303.ל.ד. בניה והשקעות בע"מ  
ת.ד. 2166, הרצליה 4612003

### עורך הבקשה

הגר גמר  
בצרון 44, תל אביב - יפו 6780002

### מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף, כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.

2. הקמת בניין חדש למגורים בן 11.65 קומות עבור 86 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף, המכיל:

- בקומת מרתף (3-): חניה לכלי רכב, 25 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;
- בקומת מרתף (2-): חניה לכלי רכב, 2 מקומות חניה נגישים, 22 מחסנים דירתיים, חניית אופניים, חדר טכני ו 2 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;
- בקומת מרתף (1-): חניה לכלי רכב, 2 מקומות חניה נגישים, חניית אופניים, חדר טראפו, מדרגות חירום לחדר טראפו לחיבור לקומת קרקע ו 2 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;
- בקומת הקרקע: חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי עגלות, חדר אופנים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ( מספריים), 2 מעליות ופירים וארונות טכניים למערכות משותפות ו מפלס תחתון של דירת דופלקס בקומה מעל ו 2 יחידות דיור בקומה המכילות:
  - כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- לגובה כל הקומות: מבואה קומתית, מסדרונות, גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ( מספריים), 2 מעליות ופירים וארונות טכניים למערכות משותפות;
- בקומה 1: 8 יחידות דיור בקומה המכילות:
  - יחידת דיור אחת דופלקס - עם מפלס תחתון בקומה מתחת, מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;

- 6 יחידות דיור המכילות כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - בקומות 2-9 : 8 יחידות דיור בקומה (64 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה:
    - 7 יחידות דיור המכילות ממ"ד עם חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
    - בקומה 10: 8 יחידות דיור בקומה המכילות:
      - יחידת דיור אחת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג, מכילה ממ"ד כולל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
      - 6 יחידות דיור המכילות כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
      - יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
      - בקומת גג חלקית (קומה 11) : 4 יחידות דיור בקומה וחדר יציאה אחת המכילות:
        - 3 יח"ד מכילות ממ"ד עם חדר רחצה ומרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
        - יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
- על המגרש: עקירות ונטיעות, זיקת הנאה לטובת הרכבת המדרכה ברוחב 1.00 מ' לאורך החזיתות הקדמיות, אמפה דו סיטרית לירידה למרתף בתכסית קומת הקרקע, חניית אופניים, פיתוח שטח, חצר משותפת בלבד וגדרות בגבולות המגרש;

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-26-2 מתאריך 25/03/2026

- לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף, כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 11.65 קומות עבור סה"כ 86 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף, בסטייה ממסמך המדיניות לעניין מספר הקומות של 8.65 קומות מתוקף תב"ע + תמ"א 38 ע"י תוספת 3 קומות נוספות שפורסמו כהקלה וזאת לצורך התאמה לגובה הבינוי לאורך הרחוב
- על בסיס פרוסום לתוספת תמריצים מתוקף תמ"א 38 לרבות:  
- הריסת מבנה קיים בן 5 קומות ו-32 יח"ד והקמת בנין חדש בן 11.65 קומות ו-86 יח"ד.  
- תוספת 50 יח"ד ל-32 יח"ד מותרות ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 82 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א 38 ותא/מק/9086 + 4 יח"ד בקומת גג חלקית בהתאם להוראות ג1, סה"כ 86 יח"ד.  
- סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה והגבהת גובה הקומה מ' 2.3 ל-3.7 מ' ברוטו  
- תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס + 3.5 קומות מורחבות בהתאם להוראות תמ"א 38  
- בניה במרחק של עד 3.0 מ' מגבול המגרש לרחוב מנחם ארבר.  
- בניה במרחק של עד 4.0 מ' מגבול מגרש לרחוב ברתיני.
- כולל ההקלות הבאות:  
- של תוספת 3 קומות מעבר ל-5 קומות מותרות מכוח תב"ע לצורך התאמה לבינוי לאורך הרחוב, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה 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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-21.12.2022
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	1. רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. 2. רישום זיקת הנאה לחזיתות קדמיות ברוחב 1.00 מ' על שם עריית תל אביב לטובת

#	תנאי
	הולכי רגל ורוחבי אופניים.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) אישור אגף הנכסים
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 44

6946/22	גוש/חלקה	25-0091	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0038-044	תיק בניין
485.00	שטח	22-00823	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דיאה גרש

הגנים 19, רמת השרון 4704320 טובי גרש  
שלמה 24, ראשון לציון 7535426 הבית הנוה שאנן 44 ת.א בע"מ  
נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656

### עורך הבקשה

אסף אשרוב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### מהות הבקשה

הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף  
עבור מסחר בקומת הקרקע הפונה לחזית ו-23 יח"ד.

הבניין ייבנה בו"ז עם הבניין השכן (ברחוב נוה שאנן 42 שלגביו הוגשה בקשה  
מספר 25-009) בקיר משותף עם שטחים טכניים ושטחי מבואות משותפים ל-2  
הבניינים עם זיקת הנאה בתחום זה.

\*אציין כי מועד היציאה לפרסום הקלות עבור 2 הבקשות הנ"ל היה בנובמבר 2024  
כלומר עוד לפני כניסת תקנות סטייה ניכרת החדשות לתוקפן בינואר 2025.

**החלטה: החלטה מספר: 28**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0091-26-0005 מתאריך 25/03/2026**

לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף לטובת מסחר ו-23 יח"ד עם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' כלפי חזית הרחוב.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות לטובת הגעה אל הגובה המותר באזור.
2. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון.
3. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת תוספת 2 קומות
4. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת תוספת מעלית.
5. חריגה בהיקף שך 10% מקו הבניין האחורי המותר ובניה בקו בנין של 4.5 מ' במקום 5 מ' לטובת שיפור תכנון.
6. חריגה בהיקף של 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת הבלטת גזוזטראות.
7. ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
8. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.
9. מרתף משותף עם הבניין החדש בנוה שאנן 42 לטובת 2 הביניים הנבנים עם גרעין משותף בהינף אחד.

בהתאם להמלצת מכון הרישוי לאשר פטור מתקן חניה במגרש בשל סמיכותו למדרחוב נוח שאנן שלא מאפשר כניסת רכבים והמוגדר כאזור סגור לכניסת כלי רכב ע"פ תקנה 12 בתקנות החניה הארציות

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**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
1	רישום הגרעין המשותף והמרתף המשותף כזיקת הנאה בין שני הבניינים.
2	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה ) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כפר גלעדי 5

6930/47	גוש/חלקה	23-1903	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0174-005	תיק בניין
177.00	שטח	23-00344	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שגי'א יהודה מזרחי  
בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

היקף בנייה מבוקש: 1100 מספר יחידות דיור : 13 מספר קומות מרתף: 4 סך הקומות כולל מרתף: 10 שטח מרתף מבוקש: 280 הריסת המבנה הקיים בשטח 370 מ"ר [והריסת חלקי מבנה העשויים אסבסט] הקלות מבוקשות: הקלות: הקלה בגובה המבנה / גובה הקומה/הקלה במספר יחידות דיור/הקלה בזכויות בנייה/הקלה במספר קומות/הקלה בתכסית. תיאור ההקלה המבוקשת: הקלות בקווי בניין, בתכסית, צפיפות בנייה חדשה-הריסה ובניה מחדש עפ"י תמ"א / 38/3 א + שימור מרקמי של חזית הבניין הקיים. בניית מבנה בן 6 קומות מעל הקרקע, מתוכן קומת קרקע מסחרית ו 2 קומות עליונות בנסיגה עפ"י מדיניות. קומות מרתף הכוללות הצמדות לקרקע וחניות. בניה בקיר משותף עם המבנים השכנים מצפון ומדרום. קומת קרקע מסחרית עפ"י תב"ע. הריסה מבנה קיים תוך שמירת חזית קיימת במסגרת שימור מרקמי בתיאום מחלקת שימור ועפ"י תיק תיעוד. בניה בקיר משותף עם שני בניינים צמודים מצפון ומדרום - כפר גלעדי 3 וכפר גלעדי - 7 על פי הקיים.

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

בהתאם להסכם בין הצדדים שהושג בוועדת הערר וחוות דעת מעודכנת של מכון הרישוי לאחר פרסום הקלה, לתקן סעיף 2 בהחלטת הוועדה המקומית מיום 04.06.2025 במסגרתו אישרה השתתפות בקרן חנייה למילוי דרישות התקן הדרוש לחנייה, ולאפשר להפחית את דרישות התקן למקום חנייה אחד מתוקף תקנה 22' היות והבניין המקורי מוכרז לשימור מרקמי ולהמליץ על הקלה מתקן חנייה 1 לתקן חנייה 0 מכוח תקנות החנייה הארציות ומכוח תקנות החנייה משנת 2016 המסווגת את המגרש הנדון כאזור מגורים א' בשל קרבתו לתוואי הרק"ל, תכנון דירות קטנות עד 80 מ"ר וגודל המגרש של 177 מ"ר והנ"ל תואם את הנקבע בתוכנית מופקדת לצפון פלורנטין.

\* שאר החלטת הועדה מיום 04.06.2025 נשארת ללא שינוי מלבד תיקון סעיף 2 כמפורט לעיל בהתייחס לדרישה לחנייה בלבד.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים

#	תנאי
	כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מח' השימור וש"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
6	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 27 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025
----------------------------------------------------------------------------------

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:  
- הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.  
- חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.  
כולל ההקלות הבאות:  
- ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון  
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.
- לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חו"ד מכון הרישוי כמפורט מעלה.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
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)

#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מח' השימור וש"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
6	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#	תנאי
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 27

7084/111	גוש/חלקה	24-1340	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזזטרה לבנין קיים	סיווג	3558-027	תיק בנין
267.00	שטח	23-01682	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלן שמולביץ  
שדרות ושינגטון 27, תל אביב - יפו 6608614

### עורך הבקשה

אסף אשורב  
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### מהות הבקשה

הקמת גזזטרה בהמשך למרפסת הגג בדירה בקומה העליונה לכיוון עורף הבנין בבנין למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף. הבניה נבנתה בפועל בסטייה להיתר ובגינה הוגש צו הריסה מנהלי.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לא לאשר את הבקשה להקמת גזזטרה שנעשתה בדיעבד כהמשך למרפסת גג קיימת בקומת הגג ובחריגה מקונטרול הקומה שמתחת היות והדבר מנוגד להנחיות המרחביות המחייבות שהבלטה כזו תיעשה בתוך קווי הבנין המותרים ובסטייה מהבינוי של תכנית B יפו המחייבת נסיגות של 1:2 לכיוון החזית האחורית.

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כפר גלעדי 21

6930/62	גוש/חלקה	24-0874	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0174-021	תיק בניין
115.00	שטח	24-00243	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רבקה בלומנפלד  
לכיש 169, שוהם 6081384 שי סהר  
אנה פרנק 2, כפר סבא 4425102

### עורך הבקשה

יאיר זיק  
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

### מהות הבקשה

- הריסה שני בניינים הבנויים במגרש מאוחד במרקם לשמירה, בני 2 ו-3 קומות עם חזית מסחרית המכיל סה"כ 5 יח"ד, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה, תוך שמירת החזית הקדמית ב-2 קומות.
- הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף לפי תמריצי תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה המקומית, המכיל 3 חנויות בקומת קרקע, 3 יחידות תעסוקה בקומה השנייה ו-9 יח"ד בקומות מגורים כולל קומת גג חלקית.

הבניין מתוכנן בבינוי של קירות משותפים עם מבנים גובלים בהתאם לאופי מרקמי של שכונת פלורנטין, בחזיתות הקדמית והאחורית מרפסות מקורות. ב-2 הקומות שמירת המרפסות הבנויות.

ראה הערות בהמשך.

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

- לאשר את הבקשה, לפי הוראות תוכניות תקפות, תמריצי תמ"א 38 א/3 ומדיניות הוועדה המקומית, הכולל:  
- הריסה שני בניינים הבנויים במגרש מאוחד במרקם לשמירה בשכונת פלורנטין, בני 2 ו-3 קומות עם חזית מסחרית שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה, תוך שמירת החזית הקדמית ב-2 קומות לפי הנחיות צוות שימור,

עיר ללא הפסקה

- הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית, המכיל 3 חנויות בקומת קרקע, 3 יחידות תעסוקה בקומה השנייה ו-9 יחידות בקומות מגורים כולל קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף -
2. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38/3 א תמורת הריסת הבניין הקיים:  
א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר.  
ב. תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.  
ג. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירות הקיימת בבניין להריסה.  
3. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון ועיצוב הבניין:  
א. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין 5.0 מ' המותר,  
ב. בניית דירת גג עד מעקה הגג הקדמי והאחורי במקום נסיגות הנדרשות לפי תוכנית ג1  
ג. הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה.  
ד. ניוז שטחים בין הקומות המותרות לפי תוכנית תקפה.  
4. לאשר, לפי המלצת מכון רישוי, פתרון חלופי להסדר מקום חנייה 1 החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לאחר הפחתת דרישת מקומות החנייה במגרש מ-12.02 מקומות חנייה לרכב פרטי למקום חנייה 1.  
5. לדחות את ההתנגדות שכן הבניין החדש כפי שמתוכנן, כולל שמירת החזית הקדמית, לא תפגע במתנגד.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת

#	תנאי
	ההיתר.
4	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
2	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ"מ למבנה כולו.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הימית 18

7081/86	גוש/חלקה	23-1384	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3006-018	תיק בניין
2,140.06	שטח	21-02496	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב  
ת.ד. 87, שילת 7318800

### עורך הבקשה

עופר סגל  
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

### מהות הבקשה

חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה, תוספת בניה במרתף ובקומת הקרקע והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות. הבניין הקיים בנוי בצורת "ח" עם חצר חיצונית משותפת הפתוחה לצד המזרחי ונמצא בין 2 רחובות מקבילות יהודה הימית לדרום ומגן אברהם לצפון. סה"כ לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 71 יח"ד כולל 5 דירות על הגג.

להלן פרטי הבקשה לצורך בדיקה מרחבית:

חיזוק מבני: יישום "מעטפת חיזוק" קונסטרוקטיבית לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

2. שינויים ותוספות במרתף קיים:

חלוקת מרתף ל-6 יחידות משרדים לבעלי מקצוע חופשי ע"י שינוי שימוש ממחסנים וארכיון, שינויים במקלטים קיימים.

תוספת חדרי טרנספורמציה, משאבות, מונים ומחסן מסחרי.

3. שינויים ב-4 הקומות הקיימות:

הוספת 2 יחידות מסחר בחזית רחוב יהודה הימית.

הרחבת הדירות הקיימות בחזיתות הקדמיות והוספת מרפסות מקורות בכל חזית.

שינויים במבואות כניסה וב-5 חדרי מדרגות (כולל הוספת פירי מעליות).

תוספת בנייה מכח תמ"א 38, מדיניות הועדה ותכנית עיצוב - תמורת חיזוק הבניין:

1. הרחבת 7 דירות קיימות בחזיתות הקדמיות בכל קומה (28 דירות) בשטח של כעד 13 מ"ר כ"א.

הוספת ממ"דים ל-37 דירות (7 בקומת הקרקע ו-10 בכל 3 קומות, דירה 1 בקומה השנייה ללא גישה),

2. הוספת 2 קומות מגורים בקונטור הקומות המורחבות, עבור 22 יח"ד חדשות (11 דירות בקומה) וקומת

גג חלקית עבור 5 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות צמודות.

### עיר ללא הפסקה

3. תוספות מרפסות מקורות לכל דירה מעל מרפסות חדשות בקומות הקיימות.
4. התקנת מערכת סולארית ומיזוג אוויר על הגג העליון.

פיתוח חוץ: שינוי בפיתוח החצר החיצונית המשותפת, שימור עצים, התקנת חניית אופניים ואופנועים, ויצירת 2 מעברים להולכי רגל בין הרחובות יהודה הימית ומגן אברהם.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

1. לאשר שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני המאושרת מיום 27.11.2023, לרבות ביטול חניה תת-קרקעית ומעברים לרכב בזיקת הנאה בין החלקות הסמוכות.
2. לאשר את הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, הכולל:
  - א. חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה ותוספת בנייה מכח תכנית 2530 ע"י הוספת 2 יחידות מסחר והרחבת דירות קיימות, שינויים ותוספת שטחים במרתף כולל חדר טרפו.
  - ב. הוספת שטחים ל- 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות, לרבות:
    - תוספת 13 מ"ר בלבד לדירות בקומות החדשות המורחבות מכח תמ"א 38
    - הקטנת קווי הבניין הצדדיים בהתאם לתכנית עיצוב.
3. לאשר שינוי שימוש במרתף קיים (שימוש חורג להיתר) עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשי לפי תכנית ע1.
4. לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית מס' 9072 לצורך חישוב תקן חניה מופחת למסחר מ-5.13 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה, ופתרון חלופי להסדר 28.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.
5. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:
  - א. לא מבוקשת חסימת החלונות אלא הקטנת החלונות תמורת הקמת מרחב מוגן דירתי שחיוני לכל דירה.
  - ב. מוצע פתרון למתקן כביסה בתוך המרפסות לפי הנחיות מרחביות.
  - ג. אין פתרון אחר למיקום חדרי אשפה עקב מגבלות המגרש והבניין הקיים. חדרי האשפה מבוקשות באתם לתכנית עיצוב מאושרת וכן באתם לתכנית עיצוב מעודכנת שחתומה ע"י בעלי הזכויות בניין.

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

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם רישום זיקת הנאה למעבר, בין הרחובות בגבול המגרש המזרחי בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,829 ₪.
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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אושרה כריתה של עץ מספר 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

**התחייבויות להוצאת היתר**

#	תנאי
1	הגשת התחייבות לרישום זיקות הנאה כחוק



**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: 35  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025**

**לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מקור חיים 38

6973/156	גוש/חלקה	24-0544	בקשה מספר
שפירא	שכונה	11/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3505-038	תיק בניין
233.00	שטח	22-01747	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מאוונטי עד נכסים והשקעות בע"מ  
גבורי ישראל 22, נתניה 4250421

### עורך הבקשה

אופיר פיכמן  
בן צדוק אלעזר 2, תל אביב - יפו 6802251

### מהות הבקשה

הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. הקמת בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת. בקומת הקרקע מבואה ראשית, שטחי שירות ויחידת מגורים. קיר משותף בחזית צפונית עם הבניין בכתובת מקור חיים 40. הקלה למימוש זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 הקלה במספר יח"ד לפי תמ"א 38 הקלה לבנייה בקו בניין צידי קטן מהמותר לשיפור התכנון בשל רוחב מגרש קטן העברת זכויות בין קומה לקומה לשיפור התכנון פטור ממרפסות שירות לשיפור התכנון

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

להוסיף תנאי להחלטת ועדה מקורית לאחר ועדה ולשלב תעודת גמר:  
אישור רשות הכבאות.  
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

#	תנאי
	להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה .
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור רשות הכבאות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 39 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת הבניה הקיימת בחלקה לרבות בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים ( בקיר משותף) מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף , עבור 5 יחידות דיור סך הכל.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם למותר ע"פ המדיניות לתמ"א 38 ולתב"ע בשכונה. פרסום הקלות הינו לייזוע חלקות גובלות מכוח תמ"א 38 אך בפועל לא מדובר בהקלות. צפיפות ממבוקשת ותוספת שטחים תואמת את המדיניות בשכונה ואינה מהווה סטייה ניכרת. כמו כן שינוי בקו בניין אחורי מותר מכוח התב"ע החלה וכמו כן מכוח תמ"א 38 ולא נמצא שיש כל פגיעה במתנגדים המרוחקים מהבינוי המבוקש ב 7.30 מ' ( המדיניות מדברת על מרחק נדרש של 6.00 מ' , המבוקש תואם ומעבר לנדרש).

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

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה .
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה



#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רלב"ג 15, רלב"ג 15א

6973/104	גוש/חלקה	25-0386	בקשה מספר
שפירא	שכונה	18/02/2025	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	3513-015	תיק בניין
270.00	שטח	23-01517	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
בנדה אחיא בע"מ  
אזור התעשייה 1, רמת גן

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

### מהות הבקשה

- הריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור המכיל:
- **בקומת המרתף:** חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, מדרגות שטח נלווה לשתי יחידות דיור מעל;
  - **לגובה כל הקומות מעל הקרקע:** מעלית רגילה;
  - **בקומת קרקע:** חדר אשפה, לובי מגורים, 2 יחידות דיור המכילות:
    - יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו חדר משחקים, חדר ללא ייעוד וחצר אנגלית;
    - יחידת דיור אחת עם סלון, חדר שירות ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו ממ"ד;
  - **בקומות 1-2:** יחידת דיור 1 בקומה (2 יחידות דיור סה"כ) המכילות:
    - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות לחזית לרח' הרלב"ג ולחזית מזרחית לרח' יש"ר;
    - **בקומת גג חלקית (3):** יחידת דיור אחת המכילה:
      - ממ"ד, סלון, חדר שינה, שני חדרי שירות ומרפסת גג;
    - **בקומת גג עליון:** מערכות סולאריות מעבי מיזוג אוויר גישה עם סולם;
    - **בחצר:** גישה לבלוני גז, חניית אופניים, פילר חשמל, העתקות, נטיעות

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור.

לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי זרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.
2. הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין 3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.
3. הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.
4. הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים: - העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגר' אורי שטיין - פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגר' אורי שטיין - פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד - בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה
2	מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 39

8986/2	גוש/חלקה	24-1334	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0002-039	תיק בניין
201.00	שטח	23-00208	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ז.צ.ו אחזקות בע"מ  
הרצל 39, תל אביב - יפו 6688602

### עורך הבקשה

עמיר פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### מהות הבקשה

- עיבוי בניין קיים, בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, למסחר שהוכרז לשימור מרקמי תוך חיזוקו, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:
- שינויים בחדר המדרגות המשותף ובמעלית החיצונית הקיימת לכל גובה הבניין,
  - חיזוק הבניין באמצעות קירות ועמודים בצמוד לקיים,
  - סידור מרתף חלקי בצמוד לקיים לטובת חדר משאבות, וחלוקה מחדש בחלל הקיים, עבור מאגר מים, מרחב מוגן מסחרי ושטח נלווה למסחר,
  - שינויים בארגון שטח קומת הקרקע לצורך סידור יחידה מסחרית בחזית לרחוב, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית במרכז הבניין לכל גובהו וחדר אשפה, מערכות טכניות ופילר חשמל,
  - שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לשם סידור 3 משרדים עם חדר שירותים, גזזטרה וממ"מ,
  - שינויים בקומה שלישית לצורך סידור 3 יחידות דיור עם גזזטרות וממ"ק,
  - פירוק הגג מעל הקומה הרביעית תוך החלפתו לגג חדש וסידור 2 יחידות דיור בתחום הקומה עם גזזטרה בכ"א וממ"ק,
  - הריסת כל הבניה הקיימת על הגג והקמת קומה חמישית חדשה (מלאה) עבור 2 יח"ד חדשות הכוללות גזזטרה בכל דירה וממ"ק,
  - הקמת חדר יציאה לגג עם ממ"ד ומרפסת גג מוצמדת המקורה ע"י פרגולה,
  - בגג עליון: המשך חדר המדרגות, מערכת סולארית, מעבים ומערכות טכניות בגג כחול.
- \* הגג פח ללא היתר בעורף הבניין סומן במפרט להריסה.

לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה העליונה, בן 5 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג, סה"כ 8 יח"ד (כולל דירה על הגג).

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

א. לאשר את הבקשה לעיבוי ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין מסחרי קיים שהוכרז לשימור מרקמי, בן 4 קומות עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף חלקי, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות עם סה"כ 8 יח"ד, על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :  
- תוספת קומה מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38.  
כולל ההקלות הבאות:  
1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב' וג' לצמיתות,  
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה,  
3. ניווד שטחים בין הקומות,  
4. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.82 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36% מן המרווח המותר.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה עבור בניין קיים לשימור מרקמי מ-3 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.  
לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה 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. ד. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ה. היחידות בקומה השנייה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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 עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 70

6947/9	גוש/חלקה	25-1358	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	31/08/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0035-070	תיק בניין
377.06	שטח	24-00278	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יובל שחר  
לוינסקי 70, תל אביב - יפו 6685514

### עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס  
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

### מהות הבקשה

שינוי שימוש באחת היחידות בחלק העורפי של קומת הביניים ממשד לדירת מגורים עם כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות המשותף ושינוי בארגון שטח היחידות להתאמתה לשימוש למגורים.  
בחלק זה של קומת הביניים סומנה חולקה ל-3 יחידות וביניהן היחידה הנדונה, כל אחת עם כניסות נפרדות מתוך חדר המדרגות וכניסה נפרדת לשטח יציעים (מעל המסחר) בחלק הקדמי של הקומה שהוצג כלא שייך לבקשה.

כל היחידות בקומה זאת למעט הנדונה והבנייה בשאר הקומות בבניין סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-1358-0005 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה לשינוי שימוש מיחידת משרד לדירת מגורים בקומת הביניים, היות ומדובר בחלוקה קיימת של שטח הקומה ובה היחידה הנדונה סומנה בהיתר שניתן לשינויים בדירת השכן משנת 1964 כדירת מגורים, וזאת באופן חריג ממדיניות לעניין שטח הדירה לאור המצב הנטען שתואם את היתר לעניין חלוקת הדירות בקומה, כהקלה ל:

- שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממשד ליחידת דיור בהתאם למסומן בהיתר משנת 1964 לדירת השכן באותו קומה, 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)

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת השוק א1

8983/4	גוש/חלקה	24-0984	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	15/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	א0177-001	תיק בניין
129.00	שטח	22-02530	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורן כהן בשי  
בן גוריון 72, הרצליה 4644623 אייל כהן בשי  
מרחביה 4, תל אביב - יפו 6610604

### עורך הבקשה

יואב מאירי  
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים חד קומתי עם מסחר בקומת קרקע והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור.

### ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת למסחר והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות,
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
  - הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4.65 הקומות המותרות עפ"י התב"ע,
  - הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות, ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

- ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.29 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

עיר ללא הפסקה

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות שבקומות שלישית, רביעית ועליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ במרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מים בקומה השנייה לשימוש היחידות של תעסוקה בלבד. ו. היחידות בקומה השנייה ישמשו לתעסוקה בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי ציון 36, מגן אברהם 1

7076/2	גוש/חלקה	24-0160	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	30/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3005-036	תיק בניין
281.00	שטח	22-00592	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמית עו"ד בן גל  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 525200

### עורך הבקשה

מאיה שרף  
הפרדס 14, קרית אונו 5552572

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת קומות לבניין קיים במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות עולי ציון ומגן אברהם, המוגדר לשימור ב' מתוקף התב"ע, בן 2 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה השנייה, הכוללים:  
- חיזוק, שיפוץ ושימור הבניין הקיים ללא שינויים בחלוקתו הפנימית שאינה בבעלות המבקש והוצגה בהתאם במפרט, מלבד שינויים הנדרשים ע"י מחלקת השימור לרבות סימון הריסה המרפסת בקומה השנייה שאינה חלק אינטגרלי מבניין ונבנתה ללא היתר בבליטה ממעטפת המקורית של הבניין.  
- הוספת 2 קומות חדשות מעל בניין מקורי עם 7 יח"ד חדשות וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, כל דירה עם מ"ד.  
הבקשה כוללת תוספת מעלית לכל גובה הבניין וביטול של 2 יחידות מסחריות בקרקע לטובת חדר אשפה בתוך הבניין.  
\* הבניה ב-2 הקומות הקיימות שאינה בבעלות המבקש סומנה במפרט כ"לא שייכת לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026

- א. לדחות את ההתנגדויות שהוסרו במלואו ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומות לבניין קיים במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות עולי ציון ומגן אברהם, המוגדר לשימור ב' מתוקף התב"ע, בן 2 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה השנייה, כולל ההקלות הבאות:
- הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.0 במקום 4.0 מ' המותרים על פי תכנית,
  - איחוד חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית וחיבורה אל יחידת דיור בקומת מגורים מוצעת מתחתיה בקומה שלישית,
  - הגדלת בתכסית קומות חדשות בדומה לקיים ומעל ל-80% המותרים,
  - אי שמירת הנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית הקדמית והאחורית,
  - אי שמירת הנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 1.0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית אחורית,

עיר ללא הפסקה

5. הגבהת בנייה על הגג לגובה של 3.0 מ' לעומת 2.5 מ' המותר בדומה לגובה קומה טיפוסית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

ב. בהתאם להמלצת תנועה וחנייה במכון הרישוי, מאחר והבקשה הינה לתוספת בנייה לבניין קיים לשימור אשר בנוי בקווי בניין 0 במגרש אי רגולרי בצורת טרפז, בהתאם לתקנה 2' בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1982, במגרש בו הבניין המיועד לשימור על פי תוכנית, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים ובשל שיקולי השימור, לאשר הפחתת דרישת התקן מ-7.33 מקומות חנייה ל-1 מקום חנייה בהתאם לתקנה 2(ז), על אף שבשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי זוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חנייה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים תפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - דירה עליונה עם חדר יציאה לגג מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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.

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.



#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.	1
אישור רשות הכבאות	2

#### הערות

תנאי	#
תירשם הערה בהיתר שאינו מקנה כל אישור לבניין מקורי שאינו בבעלות המבקש מלבד חיזוקו ודרישה לפירוק הסככה שנבנתה ללא היתר מעבר לקונטור הבניין המקורי על פי הנחיות צוות השימור.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה די רוסי 10

6983/52	גוש/חלקה	25-1412	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3634-010	תיק בניין
500.00	שטח	24-00495	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סבטלנה יזגרוב  
די רוסי 10, תל אביב - יפו 6683317

### עורך הבקשה

קובי אטיאס  
השנים 22, גבעתיים 53230

### מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (העליונה) הכולל ממ"ד (עם המשך קירותיו עד קומת הקרקע) מעבר לקונטור דירה השכן בקומה תחתונה לצד ולאחור שטרם הורחבה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולות מעל מרפסות הגג הסמוכות.

\* הגדרות הקיימות ללא היתר מול דירות באגף, מחוץ לגבול מגרש סומנו להריסה לשם הזתם בתחום המגרש.  
\* הבקשה מהווה הריסת מרבית שטח הדירה ובנייתה מחדש תוך הגבהתה מעל כ-0.30 מ' ביחס הדירה באגף הסמוך וללא רצף עם דירת השכן מתחתיה.  
\* שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".

החלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הנדונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם 4 יח"ד, כהקלה ל: לתוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה (ללא נסיגה לכיוון המעבר המשותף) למימוש הזכויות בתחום קווי הבניין, הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע (הרחבה ללא רצף),

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)

עיר ללא הפסקה

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל.

#### 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
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר.
5	הריסה בפועל של כל החורג

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.

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מאירבר 8, גלאנץ ליב 6

6982/246	גוש/חלקה	25-1788	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	24/12/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3636-008	תיק בניין
464.00	שטח	24-01398	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אוראל סלע נעים  
מאירבר 8, תל אביב - יפו 6683363

### עורך הבקשה

דייגו אסטבן גליש  
ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

### מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (לחזית, לצד ולעורף הדירה) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לצד אחורי הכולל סידור ממ"ד בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד. כמו כן הבקשה כוללת הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב הדירות באגף המזרחי.

\* שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".  
\* בתיק הבניין נמצאים היתרים להרחבת הדירות באגף המערבי, כאשר הדירות באגף הנדון (המזרחי) טרם הורחבו.

החלטה: החלטה מספר: 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0005-26 מתאריך 25/03/2026

לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יח"ד, כהקלה:

- לסטייה מטיפוס הבניה לרבות אי-שמירת הנסיגה לתוך המעבר המשותף לצורך מימוש הזכויות בתחום המותר להרחבה,

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

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

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.	1

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 3, מזרחי 32

7425/16	גוש/חלקה	24-0039	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	10/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0033-003	תיק בניין
184.00	שטח	21-01341	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורה שאוליאן  
לזר 24, רעננה 4356922

### עורך הבקשה

בנימין שוחט  
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

### תנאים למתן היתר

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות.

**תנאים לאיכלוס**

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבניה
4	המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

30/03/2026  
י"ב ניסן תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 15, רענן 13

7424/23	גוש/חלקה	24-0846	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	18/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0035-015	תיק בניין
188.00	שטח	21-02059	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ  
לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212

### עורך הבקשה

בני מולכו  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### מהות הבקשה

הריסת בניין למגורים ומסחר בן 3 קומות, ובניית בניין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בן 6 קומות וקומה חלקית מעל מרתף לשימוש מסחרי ושטחי שירות. סה"כ 10 יח"ד ומסחרי בקומת קרקע. היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 1100 מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 10 מספר קומות מרתף: 1 סך הקומות כולל מרתף: 7.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026

בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החנייה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תוכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החנייה במגרש מ-13.08 מקומות חנייה לרכב פרטי ל-1 מקום חנייה.

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

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#	תנאי
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושם"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *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	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 42  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:  
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;  
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;  
כולל ההקלות הבאות:

1. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
2. ביטול קומת בנינים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

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

#	תנאי
	4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל

#	תנאי
	מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *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	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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