

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 0006-26-2 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דיסטניק,  
 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 בניה לפי תכנית הרחבה	אילן וינוגרד	רפידים 4	-0801-026	-25-1786	1
<a href="#">2</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עומר בן חורין	קהילת ביאלסטוק 3	-0844-003	-26-0042	2
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ	חילו יצחק 3	-0832-003	-24-1702	3
<a href="#">6</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת	מנורה 6	-0881-006	-24-1571	4
<a href="#">10</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	טל עפר רגב	גדנ"ע 3	-0917-003	-25-0945	5
<a href="#">12</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	6 2184	-2184-004	-25-1686	6
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אביב התחדשות בני אפרים בע"מ	בני אפרים 210	-0884-009	-25-0199	7
<a href="#">18</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	קהילת ורשה 85	-0821-085	-25-0824	8
<a href="#">22</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פריבילון בע"מ	קהילת ורשה 87	-0821-087	-25-0984	9
<a href="#">26</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פריבילון בע"מ	קהילת ורשה 89	-0821-089	-25-0985	10
<a href="#">30</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	קהילת ורשה 91	-0821-091	-25-1048	11
<a href="#">34</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ	ישעיהו 38	-0207-038	-25-0250	12
<a href="#">38</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינבר השופטים 2 בע"מ	יונתן הופסי 7	-0687-007	-25-0281	13

עמוד	מחול הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">42</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ריאליטי אחזקות החשמל 2020, שותפות מוגבלת	החשמל 7	-0044 007	-25 0158	14
<a href="#">46</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	פריש דניאל 4	-0473 004	-24 1316	15
<a href="#">50</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	צירלסון 14	-0556 014	-22 2039	16
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מיכאל קוגן	נצח ישראל 14	-0192 014	-24 1538	17
<a href="#">58</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טטרא נוף העיר שיינקין 44 בע"מ	שינקין מנחם 44	-0018 044	-24 1768	18
<a href="#">62</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ו.י.אי. פרויקטים פיתוח ובנייה בע"מ	החשמונאים 8א	-0069 א008	-23 1783	19
<a href="#">67</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אברהם נקאש	דיזנגוף 163	-0187 163	-24 1131	20
<a href="#">71</a>	שינויים חידוש היתר	משה טבשי	שרת משה 22	-0566 022	-26 0233	21
<a href="#">73</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אורן אברהם	דרך דיין משה 140	-0758 140	-25 0682	22
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א. ג. אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	שדרות החי"ל 11	-0640 011	-24 1302	23
<a href="#">79</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ק.אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	הפלמ"ח 28	-1007 028	-24 1232	24
<a href="#">83</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יונה בהרי	פרץ י ל 38	-0036 038	-23 0804	25
<a href="#">85</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יוסף אלבוחר	שדרות חכמי ישראל 44	-3516 044	-24 1848	26
<a href="#">87</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אלטנוילנד א.י.ח. בן דוסא, שותפות מוגבלת	שמעון בן עזאי 5	-3329 005	-25 0076	27
<a href="#">90</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	א.פ. אבינו השקעות בע"מ	בן עזריה אלעזר 16	-3330 016	-24 0679	28
<a href="#">93</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בן צדוק טקסטיל (1986) בע"מ	נחלת בנימין 99	-0003 099	-24 1335	29

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-26-0006 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22  
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דיסטניק,  
 עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	לא השתתפה בדיון בבני אפרים 210
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	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' מאיר אלויל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	אינג' פרידה פירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 4

6646/98	גוש/חלקה	25-1786	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	23/12/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0801-026	תיק בניין
6,287.00	שטח	24-01385	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכל בן צדק רבלס  
רפידים 4, תל אביב - יפו 6998202 יצחק יוחיליס  
רפידים 4, תל אביב - יפו 6998202 רחל יוחיליס  
רפידים 4, תל אביב - יפו 6998202 אילן וינוגרד  
רפידים 4, תל אביב - יפו 6998202 ישעיהו בן צדק  
רפידים 4, תל אביב - יפו 6998202

### עורך הבקשה

דניאל רבס  
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

### מהות הבקשה

הרחבה דו-צדדית של 3 דירות קיימות בקומות א, ב' ו-ג' מעל עמודים נושאים שמתוכננים בקומת הקרקע, באגף המזרחי של כניסה אמצעית מס' 3, בבניין טורי בן 4 קומות מעל מרתף חלקי, 6 כניסות, 46 יח"ד. הערה: חלק מההרחבה הצפונית המוצעת בדירות בקומות ב' ו-ג' מוצע כחדר מחוזק (במסגרת ההרחבה המותרת) וההרחבה הדרומית הינה עבור מרפסות מקורות ופתוחות. הדירה בקומת הקרקע לא משתפת בבקשה, חדר מחוזק ב-2 הדירות בקומה ב' ו-ג' מוצעים מעל עמודים מבטון בקומת הקרקע והרחבה בקומה א' בצד הצפוני מוצעת כולה מבטון.

הערה: במקביל הוגשה בקשה (26-0234) להרחבה חד צדדית-דרומית של דירה קיימת בקומה ג' באגף המערבי של כניסה מס' 3 מעל הרחבות קיימות בקומות קרקע, א' ו-ב', שטרם נדונה.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 3

6636/306	גוש/חלקה	26-0042	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	15/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0844-003	תיק בניין
850.00	שטח	23-02321	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עומר בן חורין  
אביגיל 8, רמת גן 5252421

### עורך הבקשה

ליזי דלצ'רו  
זכות משה 7, תל אביב - יפו 6970726

### מהות הבקשה

הריסת יח"ד קיצונית מזרחית קיימת, הריסת ומחסן וגדר קנים קיימים בחצר הקדמית המזרחית (יח"ד הפונה לחזית קדמית לרח' קהילת ביאליסטוק) בבניין טורי קיים בחלקו בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל מרתף מוצמד לדירה, כמפורט:

**במרתף:** חדר משחקים, מדרגות פנימיות, קליניקה לפסיכיאטר בשטח של 28 מ"ר הכוללת חדר טיפולים, שטח המתנה, מטבחון וחדר שירותים וכניסה נפרדת ע"י בניית מדרגות חיצוניות ישירה למרתף המוצמד, מהחצר הצדדית הדרומית. הקליניקה מופרדת ע"י דלת מחדר משחקים ומדרגות הפנימיות ירידה מקומת הקרקע למרתף; **בקומת קרקע א' ובחלל גג הרעפים:** יח"ד בת 5 חדרים, מדרגות פנימיות, מטבח, ממ"ד בקומה א', חדרי שירותים;

**במגרש:** הנמכת מפלס הקרקע במרווח הקדמי להסדרת חלון עליון למרתף, הריסת חלק מהגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי ובניית גדר חדשה (חלק בנוי, חלק ע"י סורגים), הריסת מדרגות כניסה קיימות והסדרת כניסה חדשה מהרחוב, פתיחת פתח בגדר הפנימית הקיימת בצד הדרומי, הקמת פרגולה בחזית קדמית בשטח של כ- 5.50 מ"ר.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חילו יצחק 3

6623/560	גוש/חלקה	24-1702	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	09/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0832-003	תיק בניין
747.00	שטח	23-01412	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ  
וילנסקי משה 29, תל אביב - יפו 6962341 אקרון יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ  
קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו 6951307

### עורך הבקשה

ליה עין גדי - דוידוביץ  
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

### מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים נפרדים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור חנאיה, חדר טראפ, מאגר מים ומחסנים, 12 יח"ד סה"כ, כמפורט:

- בקומת מרתף 1:- 15 חניות, חדר טראפ, 3 חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים.
- בקומת מרתף חלקית 2:- מאגר מים וחדר משאבות, מתקן מכפילי חנייה.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה הכולל גרעין מדרגות משותפות ומעלית, ארונות תשתיות, תקשורת וכיבוי אש, חדר אופניים/ חדר עגלות, חדר אשפה וחדר עגלות. 2 יח"ד בקומת הקרקע הכוללות גישה אל חצר פרטית.
- בקומה א': 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרא כ"א, לחזית קדמית לרחוב חילו יצחק ולחזית אחורית.
- בקומה ב': 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרא כ"א, 2 מהן לחזית קדמית לרחוב חילו יצחק ואחת לחזית אחורית.
- בקומה ג': 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרא כ"א, האחת לחזית קדמית והשנייה לחזית אחורית.
- בקומת הגג: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד מרפסת גג, פרגולות ובריכת שחייה.
- על גג עליון: שטח המוצמד אל דירת גג (דירה מס' 12) על גג טכני, מעבים ומערכת סולרית.
- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרחוב חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006-2 מתאריך 29/04/2026

לאחר שמיעת ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים, המזרחי ביניהם בן 2 קומות מעל קומת עמודים, עבור 2 יח"ד, ואגף מערבי, בן 2 קומות מעל עמודים, עבור יח"ד אחת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א א38/3 / הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה עם מתקן מכפילי חניה, 12 יח"ד סה"כ.

- על המגרש: רצועת גינון ופיתוח שטח, 3 חניות אופניים במרווח קידמי, שטחים מרוצפים, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' חילו יצחק, במרווח צידי מערבי, גדרות בגבולות המגרש. כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-21 מקומות חניה לרכב פרטי ל-15 מקומות חניה לרכב פרטי כפי שנדרש לפי תקנות חניה 2016
  2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' חילו יצחק, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
  3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית, בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר 5 מ' (40%)
  4. הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.50 מ' ל-2.83 מ' לצורך הסדרת מגורים.
  5. הקמת בריכת שחייה בשטח של 18 מ"ר, בקומה 4, עבור דירת הגג.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,134 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-9.7.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ג. רישום המחסנים הדירתיים. ד. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו ולנטיעת עץ חדש במדרכה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מנורה 6

6625/1187	גוש/חלקה	24-1571	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	10/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0881-006	תיק בניין
1,000.00	שטח	24-00969	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אן הייץ מנורה תל אביב שותפות מוגבלת  
גבורי ישראל 20, נתניה 4250420

### עורך הבקשה

יואב תשובה  
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, לפי היתר מס' 1-183 משנת 1980, 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, 24 יח"ד סה"כ. הבניין כולל:

בקומות מרתף (2, -3): חניות לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מחסנים דירתיים, חדר חשמל, חדר טראפו, מאגר מים וחדר משאבות, חדר מדרגות ומעלית.

במרתף חלקי עליון (1-) במפלס 1.20:- מחסנים דירתיים, שטח מוצמד אל דירת זו מפלסית (מס' 5) עם כניסה מקומה 1.

בקומת קרקע חלקית במפלס הכניסה (+0.00):

לובי, ח. עגלות, ח. אשפה, ח. גז, ח. אופניים, מועדון דיירים, 2 דירות גן קטנות (1, 2).

בקומה 1 (מפלס +3.40): דירת גן זו מפלסית (מס' 5) + דירת גן (מס' 6) 2 דירות (4 יח"ד סה"כ) בקומות 2, 3: 4 יח"ד בכל קומה.

בקומה 4, 5: 3 יח"ד, אחת מהן זו מפלסית הכוללת שטח נוסף בקומה 6 (דירה מס' 20).

בקומה 6: 2 יח"ד + דירה זו מפלסית עם כניסה מקומה 5 (מס' 20) ודירה זו מפלסית עם כניסה מקומת הגג (דירה מס' 24).

בקומת הגג: דירת גג (מס' 23) + דירת דופלקס (דירה מס' 24).

על מרפסת הגג: פרגולות מבטון.

על גג עליון: מערכות טכניות, גנרטור, שטח המוצמד אל דירה מס' 24.

על המגרש: פיתוח שטח, חניות אופניים, שטחים משותפים וגינות פרטיות בחזית אחורית עבור 2 דירות גן בקומה 1, ולדירת גן בקומת הקרקע בחזית צידית, רמפה כניסת רכבים למרתפי חניה במרווח צידי דרומי.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026**

1. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת מדיניות תמ"א 38, כמו כן, נבחנה על ידי צוות התכנון שראה לנכון להמליץ על החריגה במס' הקומות בהתאם לחוות דעת צוות התכנון.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38/3 בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף (מרתף עליון חלקי) 24 יח"ד סה"כ.  
כולל ההקלות הבאות:
  - א. הבלטת גזוזטרות בחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר 5 מ' (40%) והאחורי 8 מ' (25%).
  - ב. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' ל-2.95 מ' לצורך הסדרת מגורים.
  - ג. הגבהת בנייה על הגג עד לגובה של 3.25 מ' במקום 2.95 מ', ולא יותר מ-5 מ' גובה מירבי, כולל מערכות טכניות.
  - ד. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי הדרומי עד ל-1.7 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
  - ה. הסדרת פרגולה ללא נסיגה בקומת הגג בחזית צידית דרומית לעומת 1.20 מ' לפי הוראות תכ' ג/1.

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 יו"ר ומתכנן המחוז עבור פרויקט תמ"א 38, בתחום הטבעת הראשונה.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	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	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,742.50 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	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 ברוב קולות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1  
צוות התנגדויות מספר 30-25-0012 מתאריך 15/12/2025



04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גדנ"ע 3

6638/167	גוש/חלקה	25-0945	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	18/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0917-003	תיק בניין
696.00	שטח	24-01203	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טל עפר רגב  
וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207 דר רגב  
וורמיזה 7, תל אביב - יפו 6264207

### עורך הבקשה

נאוה רגב  
הראל 8ב, תל אביב - יפו 6927633

### מהות הבקשה

הריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש (קיימים 2 מבנים נפרדים) והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות, עם בנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת-קוטג' בקיר משותף. על המגרש: 2 מקומות חנייה לא מקוריים זה אחרי זה במרווח הצדדי בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (לכיוון שצ"פ), פרגולה במרווח האחורי, רצועות גינון וחצרות אנגליות.

### החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית המערבית של המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות, עם בנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף). על המגרש: 2 מקומות חנייה לא מקוריים זה אחרי זה במרווח הצדדי סמוך לגבול המגרש הצפוני מערבי, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פרגולה במרווח האחורי, רצועות גינון וחצרות אנגליות.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדים מהבנייה המבוקשת.  
כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה יחסית של 6% מהשטח המבקשים המהווים 20.88 מ"ר מעל 47.4% המותרים (כולל המרת שטח של מבנה העזר לשטח עיקרי);
  - הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
  - הגבהת הגדר בגבול המגרש האחורי הדרומי לכיוון שצ"פ עד 1.98 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים והגבהת גדר הפרדה עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
  - בניית חצר מונמכת ברוחב של 2 מ' לעומת 1.5 המותרים בכפוף 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 בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-6.10.2024
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/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>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,383.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 8 2229 , 6 2185 , 4 2185 , 6 2184

6338/125	גוש/חלקה	25-1686	בקשה מספר
עתידים	שכונה	25/11/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2184-004	תיק בניין
79,222.00	שטח	24-02075	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ  
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

### עורך הבקשה

איתמר רוזנזפט  
שאנן 2, רמת גן 5245202

### מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר למפלס חנייה וגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט ופרגולות על גג של הקומה העליונה וגג טכני במבנה בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה. לאחר התוספת, יהיו על הגג 6 מגרשי ספורט (פאדל/טניס/כדורגל/כללי/כדורסל/כדורעף/אחר) המגודרים (כ"א בנפרד) בקירות זכוכית בגובה 6 מ', 2 פרגולות וגג טכני.

### החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למפלס חנייה וגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט ופרגולות על גג של הקומה העליונה וגג טכני במבנה בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף המשמש חניון עם קומת מסחר בקומת הכניסה. לאחר התוספת, יהיו על הגג 6 מגרשי ספורט (פאדל/טניס/כדורגל/כללי/כדורסל/כדורעף/אחר) המגודרים (כ"א בנפרד) בקירות זכוכית בגובה 6 מ' (בגובה אחיד), 2 פרגולות וגג טכני.

2. לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר להסבת גג המבנה מגג טכני לשימוש של מגרשי ספורט וגג טכני לצמיתות.

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



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

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בני אפרים 210, בני אפרים 210א, בני אפרים 210ב, בני אפרים 210ג, בני אפרים**  
**210ד, בני אפרים 210ה, מרק יעקב 9**

6636/784	גוש/חלקה	25-0199	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0884-009	תיק בניין
4,245.00	שטח	24-00908	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אביב התחדשות בני אפרים בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

**עורך הבקשה**

צבי מוססקו  
הסדנאות 8, הרצליה 4672835

**מהות הבקשה**

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 5 כניסות בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 4 כניסות, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 90 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית בנפח הבניין לגישת כלי רכב למרתפי החניה (בחזית הבניין הקדמית-מזרחית), הסדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, הסדרת מדרגות לא מקורות לגישה לחדר הטרפו בחזית הצדדית-דרומית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמיים- בחזית הצפונית והמזרחית, הסדרת חניות אופניים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות.

דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לכל החלקות הגובלות, חלקן בבעלות עירונית, עיין בחו"ד נכסים ותאום הנסי להלן.

**החלטה: החלטה מספר: 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006-2 מתאריך 29/04/2026**

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 5 כניסות בן 4 קומות, עבור 40 יח"ד, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 4 כניסות, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 90 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית בנפח הבניין לגישת כלי רכב למרתפי החניה (בחזית הבניין הקדמית-מזרחית), הסדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, הסדרת מדרגות לא מקורות לגישה לחדר הטרפו בחזית הצדדית-דרומית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמיים- בחזית הצפונית והמזרחית, הסדרת חניות אופניים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת חצי קומה מעבר ל-7.5 קומות (המותרות בתב"ע ובתמ"א 38) ומעליהן ניצול קומת גג מכוח ג'1 ובניית בניין בן 8.65 קומות, המהווה קומה אחת בסטייה ממדיניות.

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

3. לדחות את ההתנגדויות הבאות, כדלקמן:

- להליך הפרסום - הבקשה פורסמה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38. על אף שנוסח הפרסום היה חסר התייחסות לפרמטרים מסויימים, תמ"א 38 אינה מפרטת את הפרמטרים שיש לפרסם (אלא דורשת שתשלח הודעה לפי סעיף 149) ולכן הפרסום שבוצע אינו סותר את הוראות תמ"א 38.
- לתוספת יח"ד, ולכתיבת תב"ע למגרש- תוספת יח"ד מוצעת בהתאם למותר בתמ"א 38. על אף שהבקשה אכן כוללת תוספת של 50 יח"ד, 5 יח"ד מתוכן הן מכוח תוכנית ג1 שאינה מצטרפת למניין יח"ד לעניין זה. סה"כ בקומות התב"ע + תמ"א + חצי קומה בהקלה מבוקשת תוספת של 45 יח"ד, ולא נדרש לכתוב תב"ע למגרש.
- לתוספת חצי קומה בהקלה-תוספת חצי הקומה הומלצה ע"י צוות התכנון כמובא בחוות דעת נוספות לעיל.
- לעומס על התשתיות באזור, זיהום אוויר וצפיפות הרכבים בשכונה- התחדשות עירונית וכן תמ"א 38, כוללות תוספת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת.
- לחריגה בשטחי הבנייה המותרים - הבניין המוצע תואם את השטח המותר לפי תב"ע ותמ"א 38.
- לאופן הבינוי המוצע - הבקשה עברה תאום מול צוות התכנון והרישוי, והבינוי המוצע (מספר הקומות, בינוי רכבת, וקווי הבניין) הם תואמים לתאום שנערך.
- מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה בטיחות כיבוי אש - כחלק מדרישות שלב התכן נדרש אישור כיבוי אש, והתאמת הבניין לבטיחות הנדרשת תיבדק על ידם.
- לעניין עקירת עצים לצורך הקמת הבניין ומרתפי החנייה - העקירות המבוקשות נדרשות לצורך הקמת הבניין והסדרת מרתפי חנייה, בהתאם לדרישות תקן החנייה. הבקשה אושרה ע"י גנים ונוף, ונקבעו נטיעות חדשות וערך פיצוי נופי עבור העצים המיועדים לכריתה.
- לסטייה ממדיניות להקצאה של פחות מ-35% לתפקוד הבניין בקומת הקרקע - קומת הקרקע כוללת 511.84 מ"ר שטחים משותפים לתפקוד הבניין המהווים 35% משטח קומה כולל של 1441.81 מ"ר. הבקשה (המתוקנת) כוללת הסדרי חנייה בהתאם לתקן החנייה הנדרש.
- להחדרת עוגנים - החדרת עוגנים (זמניים) מותרת לפי תקנות החוק. בהתאם לדרישת תוכנית ע1 צורף תנאי (לתחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם.

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

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 25.5.26 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	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.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ייגרם.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/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>
9	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	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

#	תנאי
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 44 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 70,813 ₪.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	אישור כיבוי אש
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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 85

6636/356	גוש/חלקה	25-0824	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	28/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-085	תיק בניין
817.00	שטח	24-00659	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

### מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחנייה.
- קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 85-91, אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.
- קומות המרתף מוצעות עם עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.
- על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-דרום מערבי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

### החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחנייה, קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב

(בכתובת קהילת ורשה 87, 91 - אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.

- על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-דרום מערבי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאה:

- הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 33 ממקומות החנייה הנדרשים, בהתאם לתקן החנייה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.

2. לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות

3. לדחות את ההתנגדות לכלך שאין 100% הסכמות לבקשה, מאחר ומדובר בהתנגדות קניינית (שהוגשה לא ע"י בעל זכות בנכס). יש לציין שהבקשה חתומה ע"י 62.5% מבעלי הזכות בנכס (5 מתוך 8 בעלי זכות בנכס), ויתר תתי החלקות נמצאות בבעלות רמ"י וחברת "עמידר" (הטענת תוכנית חתומה ע"י רמ"י ניתנה כתנאי להוצאת היתר).

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

#	תנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
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	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הזו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
6	הטענת תכנית חתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל, הבעלים של תתי חלקות 2,3 בחלקה הנידונה

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 ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 182,755.1 ₪.
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	בכל מקומות החנייה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל

#	תנאי
	מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/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>
10	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	הריסה בפועל של כל החורג בהתאם לתכנית ההריסה בתכנית ההיתר
2	בניית קומות המרתף בכל הבניינים במתחם D ורישום בפועל של זיקת הנאה למעבר כלי רכב בכל המרתפים בנייני המתחם וברמפת הגישה למרתפים, הכל בהתאם לתשריט התקנה.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים.
4	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.

#	תנאי
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.
12	אישור אגף הנכסים
13	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
14	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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 87

6636/344	גוש/חלקה	25-0984	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	20/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-087	תיק בניין
704.00	שטח	24-01557	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.  
**בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.**  
**על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב יציאה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת קהילת ורשה 91) המוגש במקביל, זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה וכן במרווח הצדדי צפון מזרחי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.**

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.**

**בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.**

**על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב יציאה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת קהילת ורשה 91) המוגש בקביל, זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה וכן במרווח הצדדי צפון מזרחי**

בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלה הבאה:

ח' - הקלה לתקן חנייה מופחת למגורים מ-24.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית המוזכר ח' - 22 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה בתעא/3570(1) החלה על המגרש.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י (2) יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000 (3) קבלת אישור אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית
8	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 של פאלומה לוי מתאריך מאי 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 169,937.40 ₪.
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.

#	תנאי
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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

#### 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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/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>
10	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	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה. 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
3	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי

#	תנאי
	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	הקמה בפועל של חב' הניהול
10	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
11	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 89

6636/357	גוש/חלקה	25-0985	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	20/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-089	תיק בניין
780.00	שטח	24-01550	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.  
בגג העליון: שני גגות פרטיים עבור שתי דירות הגג, וגג טכני משותף למערכות.  
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.  
קומות המרתף מוצעות עם גישה דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 87,91 - אשר מוגשים במקביל) בלבד, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 3570.  
על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-צפון מזרחי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.

בגג העליון: שני גגות פרטיים עבור שתי דירות הגג, וגג טכני משותף למערכות.  
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, שטח נלווה לדירת הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.  
על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי והצדדי-צפון מזרחי בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.  
כולל ההקלה הבאות:

עיר ללא הפסקה

- תקן חנייה מופחת למגורים מ-27.5 מקומות חנייה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח' ל-24 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי לשנת 2016 ובהתאם לתקן החנייה המוזכר בהתאם לסעיף 2.4 בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.  
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הזו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

#### 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 ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 169,937.40.
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
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
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה

#	תנאי
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה 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>
10	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	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 3. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. הדירה הדו מפלסית בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה תהיה יח"ד שלא ניתנת לפיצול. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
3	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללים זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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	הקמה בפועל של חב' הניהול
10	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
11	אישור אגף הנכסים
12	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
13	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.**

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 91

6636/343	גוש/חלקה	25-1048	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	04/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-091	תיק בניין
706.00	שטח	24-01968	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ  
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
מיטב 11, תל אביב - יפו 6789812

### מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה (נתיב כניסה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מצפון מזרח (בכתובת קהילת ורשה 87) המוגש בקביל, רצועת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי דרום מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

דיפון וחפירת המרתף מוצעים ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תכנית 3570 ותע"א/3570(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד. בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם כל בנייני מתחם D וכוללות זיקת הנאה למעבר כל רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין מחסנים דירתיים וחניה.

**על המגרש:** הסדרת רמפת גישה (נתיב כניסה בלבד) הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ומשלימה את הרמפה המוגשת בבניין השכן מצפון מזרח (בכתובת קהילת ורשה 87) המוגש בקביל, רצועת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי ברוחב של 5 מטרים להרחבת רחוב קהילת ורשה כן במרווח הצדדי דרום מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

- הקלה מתקן החנייה הקבוע בתכנית והסדרת 22 מקומות חנייה לרכב פרטי במקום 24.5 מקומות החנייה הנדרשים, בהתאם לתקן החנייה בעתא/3570(1) החלה על המגרש.

2. לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת ורשה 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון) לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור מח' מאור לתיאום מולם
6	(1 חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י 2) יש להטעין הסכם רכישה מול רמ"י במגירה 2000 (3 קבלת אישור אגף הנכסים. ?
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.
8	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	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 169,937.40.
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	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	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 תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-20.5.2024.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	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	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומות המרתף בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 2. רישום זיקת הנאה על שם עיריית תל אביב ברוחב של 5 מטרים לכל אורך רחוב קהילת וורשה. 3. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המסומן בתכנית התקנה ותכנית ההיתר. 4. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 5. רישום השטחים המשותפים בבניין, כולל החצר המשותפת והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין. 6. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 27 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

#	תנאי
	המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
8	הקמה בפועל של חב' ניהול
9	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
11	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
13	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישעיהו 38

6957/108	גוש/חלקה	25-0250	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0207-038	תיק בניין
562.00	שטח	23-02028	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ  
בית"ר 2, ירושלים 9338601 עלות השחר יזמות ובניה בע"מ  
אתגר 4, טירת כרמל 3910001

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

- איחוד חלקות 108 ו-109.
- הריסת 2 בנייני מגורים, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות, המכילים:  
בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת, ובישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:  
ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.  
בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות.  
בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע.  
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, ו-3 יח"ד עם ממ"דים וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.  
בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות פנטהאוז עם ממ"דים ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום. ביחידה מזרחית מדרגות עליה פנימיות לגג מוצמד.  
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.  
בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, גישה לחניון באמצעות מעלית רכב וגישה למערכות מים במרווח צדדי מערבי.

**החלטה: החלטה מספר: 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026**

**לאשר את הבקשה ל:**

- איחוד חלקות 108 ו-109.
- הריסת 2 בנייני מגורים, הקיימים בקיר משותף ב-2 החלקות, המכילים:  
בישעיהו 36: בניין בן קומה אחת, המכיל יח"ד אחת, ובישעיהו 38: בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 7 יח"ד, אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:  
ב-2 קומות המרתפים: 20 מקומות חניה (כולל מקום חניה אחד לנכים) עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית צדדית מערבית, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.  
בקומת מרתף (2-): מאגר מים וחדר משאבות.  
בקומת מרתף (1-): חדר טרפו, חדר חשמל ושטח נלווה ליח"ד מקומת הקרקע.  
בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, ו-3 יח"ד עם ממ"דים וחצרות צמודות במרווחי צד ועורף.  
בקומות 1-4 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית.  
בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות פנטהאוז עם ממ"דים ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום. ביחידה מזרחית מדרגות עליה פנימיות לגג מוצמד.  
על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית עם בריכת שחיה וגישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מתקנים סולאריים מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.  
בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה אחד לאופנועים, מקומות חניה לאופניים, גישה לחניון באמצעות מעלית רכב וגישה למערכות מים במרווח צדדי מערבי.
- לאשר פתרון חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

**ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6	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.
7	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,817.00.
10	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת תצ"ר ואישורה
8	אושרה כריתה של עצים מספר 11-14, 17-18, ו-24-27 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיונות כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
9	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
10	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>

#	תנאי
11	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	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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	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.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונתן הופסי 7

6212/509	גוש/חלקה	25-0281	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0687-007	תיק בניין
505.00	שטח	23-00323	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שינבר השופטים 2 בע"מ  
כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401

### עורך הבקשה

גיא כנען  
כורזין 1, גבעתיים 5358301

### מהות הבקשה

חיזוקים ותוספות לבניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים, שבו 11 יחידות דיור (+3 ללא היתר), הכוללים:

1. ככל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
  2. קרקע: תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות הכוללת הצמדת החצר ומסתורי כביסה, תוספת חדר אשפה, ושינויים פנימיים בלובי. בדירה המערבית תוספת שטח מסגירת מרפסת ושימוש חורג מהיתר מדירה למרפאת שיניים ל 15 שנים.
  3. קומה 1,2,3 (קיימת), בכל קומה: 3 יח"ד קיימות. תוספת יח"ד חדשה וממ"ד. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בעורף ושיפור מיגון לדירה בחזית, סגירת מרפסות, הוספת מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
  4. קומה 4 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים עם נסיגה פנימה בחזית קדמית, תוספת 1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף ובחזית ומסתור כביסה.
  5. קומה 5 (גג): תוספת 1 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה.
  6. גג עליון: עבור קולטים
  7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גיבון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים. וכן מתקן חניה טמון במרווח צידי מערבי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות לבניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים, שבו 11 יחידות דיור (+3 ללא היתר), הכוללים:
  1. בכל הבניין חיזוקים בקונטור הבניין, הוספת מעלית, שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים.
  2. קרקע: תוספת ממ"ד ל 2 יח"ד קיימות הכוללת הצמדת החצר ומסתורי כביסה, תוספת חדר אשפה, ושינויים פנימיים בלובי. בדירה המערבית תוספת שטח מסגירת מרפסת ושימוש חורג מהיתר מדירה למרפאת שיניים ל 15 שנים.
  3. קומה 1,2,3 (קיימת), בכל קומה: 3 יח"ד קיימות. תוספת יח"ד חדשה וממ"ד. תוספת ממ"ד לדירה קיימת בעורף ושיפור מיגון לדירה בחזית, סגירת מרפסות, הוספת מרפסות פתוחות ומסתור כביסה לכל דירה, ושינויים פנימיים.
  4. קומה 4 (חדשה): בניה בקונטור הבניין הקיים עם נסיגה פנימה בחזית קדמית, תוספת 1 יח"ד הכולל ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף ובחזית ומסתור כביסה.
  5. קומה 5 (גג): תוספת 1 יח"ד הכוללים ממ"ד, מרפסת הגג בחזית עם פרגולה, ומסתור כביסה.
  6. גג עליון: עבור קולטים
  7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח הכוללים רמפות ומדרגות במרווחים צדדים, ריצוף, גיבון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים, חשמל וגז במרווחים צדדים. וכן מתקן חניה טמון במרווח צידי מערבי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן ניתן לאשר מתקן חניה בחריגה מקו הבניין מכיוון שגובה המתקן בלוט בעת כניסת מכונית בלבד, והבקשה נבחנה ברמה תכנונית לכל מפגע אפשרי עתידי, והתכנון הומלץ ע"י תחנת תנועה במכון הרישוי. ובנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת מתקן חנייה כפול במרחב הצידי המערבי
2. ניוד הצפיפות המותרת בקומות החדשות לפי סעיף 4.1.3.ה לקומות הקיימות (קומות 1-3) כך שסך הכל יותרו בהתאם למותר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו

#	תנאי
	ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,547.00 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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 ו. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום - 16/03/2023 שמספרו 202300323 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות



#### הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמל 7

7442/25	גוש/חלקה	25-0158	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0044-007	תיק בניין
633.00	שטח	24-00137	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ריאליטי אחזקות החשמל 2020, שותפות מוגבלת  
ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915

### עורך הבקשה

ניצה סמוק  
שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

### מהות הבקשה

שינויים ותוספות בבניין לשימור מכח תכנית השימור בן 4 קומות וקומה חלקית, הכוללים: בקומת המרתף: הריסת המקלט הקיים, הרחבה ודיפון קומת מרתף והוספת דירת מרתף, חדרים טכניים, מונים, מאגרי מים, חצרות אנגליות, וגרעין מדרגות ומעלית. בקומת הקרקע: שינוי השימוש של הקיוסק בהיתר לטובת חדר האשפה, שימור החזית המסחרית ותוספת אגף עורפי לטובת ממ"ד לדירה וממ"ק לטובת המסחר וגרעין מדרגות ומעלית. מבואה מחוזקת, נישת גז, חדר שירות וגישה משופעת לאופניים בחצר אחורית. ככל הקומות: הריסת חלקים בבניה הקיימת, חלוקה פנימית, ביטול מדרגות הגישה בתוך החללים בין קומת הקרקע לקומה א'. ותוספת לובי קומתי ומגדל ממ"דים/ממ"קים לכל הגובה. בקומה ראשונה: חלוקה מחדש ל-4 דירות, לדירה מערבית (6) תוספת מרפסת קונזולית, בדירה צפונית 2 מרפסות קיימות. בקומות שנייה- שלישית: חלוקה מחדש לטובת 4 דירות עם מרפסות קיימות. ותוספת מרפסת קונזולית חדשה בחזית צד מערבית. בקומה רביעית בנסיגה: 3 דירות עם מרפסות גג וגישה לגג פרטי מוצמד בשתיים מהן. בקומת הגג: חלק גג משותף ובו מעבי מזגנים וקולטי שמש ומיקום לגנרטור, ושני חלקי גג פרטי מוצמד ל-2 דירות הגג שתחתיו בגישות ישירות מהדירות, לחלק המוצמד ג'קוזי בחצר: במרווחים הקדמיים מדרכה עד לחזית המסחרית, וחלק גיבון משותף בחלק שאינו מסחרי הפונה לסמטת הגינה. במרווח הצד המערבי, חצר פנימית לחוות מזגנים חניית אופניים ומעבר לחדר אשפה, שארית החצר מוצמדת לדירת הגן, מגוננת ובה פתחי סבכה לאיורור קומת המרתף.

לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 4 קומות מלאות, וקומה בנסיגה מעל קומת מרתף עבור 17 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

**החלטה: החלטה מספר: 14**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026**

- לאשר את הבקשה לתוספות בנייה, שינויים והתאמות בהתאם לתוכנית השימור הכוללים:
  - בקומת המרתף: הריסת המקלט הקיים, הרחבה ודיפון קומת מרתף והוספת דירת מרתף, חדרים טכניים, מונים, מאגרי מים, חצרות אנגליות, וגרעין מדרגות ומעלית.
  - בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לסגירה בגבול המגרש המערבי של חדר האשפה. שימור החזית המסחרית ותוספת אגף עורפי ובו דירת מגורים, ממ"ק מסחר, ממ"ד לדירה וגרעין מדרגות ומעלית, מבואה מחוזקת, נישת גז, חדר שירות וגישה משופעת לאופניים בחצר אחורית.
  - בכל הקומות: הריסת חלקים בבניה הקיימת, חלוקה פנימית, ביטול מדרגות הגישה בתוך החללים בין קומת הקרקע לקומה א'. ותוספת לובי קומתי ומגדל ממ"דים/ממ"קים לכל הגובה.בקומה 1: חלוקה מחדש ל-4 דירות, לדירה מערבית (6) תוספת מרפסת קונזולית, בדירה צפונית 2 מרפסות קיימות.
- בקומות 2-3: 4 דירות עם מרפסות קיימות. ותוספת מרפסת קונזולית חדשה בחזית צד מערבית בקומה 4 בנסיגה: 3 דירות עם מרפסות גג וגישה לגג פרטי מוצמד בשתיים מהן.
- בקומת הגג: חלק גג משותף ובו מעבי מזגנים וקולטי שמש ומיקום לגנרטור, ושני חלקי גג פרטי מוצמד ל-2 דירות הגג שתחתיו בגישות ישירות מהדירות.
- בחצר: במרווחים הקדמיים מדרכה עד לחזית המסחרית, וחלק גיבון משותף בחלק שאינו מסחרי הפונה לסמטת הגינה. במרווח הצד המערבי, חצר פנימית לחוות מזגנים חניית אופניים ומעבר לחדר אשפה, שארית החצר מוצמדת לדירת הגן, מגוננת ובה פתחי סבכה לאיוורור קומת המרתף.
- לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 4 קומות מלאות וקומה בנסיגה מעל קומת מרתף עבור 17 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

**כולל ההקלות הבאות:**

- הקלה של 6% באחוזי הבניה
- הקמת קומת מרתף מעבר לקונטור הבניין הקיים ומעבר לקווי הבניין המותרים ועד לגבולות המגרש מבלי לחרוג מעבר לשטחים העיקריים המותרים לפי 2650ב'
- הגדלת שטח החצרות המונמכות עד גבול מגרש צפוני והעמקתן עד גובה רצפת המרתף
- שימוש חורג להיתר מקיוסק לח. אשפה
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית
- העברת זכויות בין הקומות
- הקלה בקומת הגג לנסיגה של 2.25 מ' במקום 2.5 מ'

בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולאמנטיים המקוריים של המבנה- ללא שינוי.

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

**תנאים למתן היתר**

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

#	תנאי
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
8	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	לפני רכישת כלי האצירה יש לתאם מול אגף תברואה
6	אישור רשות הכבאות
7	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק

#	תנאי
	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	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פריש דניאל 4

6111/564	גוש/חלקה	24-1316	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	18/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0473-004	תיק בניין
1,408.00	שטח	22-02742	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יח"ד, הבנוי בשני אגפים סביב 2 גרעינים הכולל: במרתף 3- : חדר משאבות מאגרי מים, 18 מקומות חנייה, ו-16 מחסנים דירתיים. במרתף 2- : 17 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, 19 מחסנים דירתיים. במרתף 1- : 2 מקומות חנייה לנכים, 14 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, חדר חשמל. בקומת הכניסה : לובי כניסה ראשי המתחלק לשתי כניסות ו-2 גרעיני מדרגות ומעליות. 5 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר צמודה . בקומות 1-5 : 8 יח"ד בכל קומה, עם מרפסת גזוזטרא, מסתור כביסה וממ"ד. קומה 6 (בנסיגה) : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 מהדירות עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד בקומת הגג העליון: 2 חלקי גג פרטיים מוצמדים לדירות הגג החזיתיות, עם גישה במדרגות, ובריכת שחייה לכל אחד בנפרד. חלק גג משותף ובו 34 קולטי שמש, ו-49 מעבי מזגנים. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצד המערבי ובמרווח בין אגפי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד המזרחי, חצר קדמית מגוננת בחלקה ומרוצפת בחלקה ועליה חניית אופניים ברוחב החזית כולה . שביל גישה ראשי ושביל גישה צדדי ממערב לפחי אשפה, פיר שחרור עשן בדופן מערבית, גמל מים בדופן מזרחית.

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

**(א) לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יח"ד, הבנוי בשני אגפים סביב שני גרעינים הכולל:**

- במרתף 3- : חדר משאבות מאגרי מים, 18 מקומות חנייה, ו-16 מחסנים דירתיים.
- במרתף 2- : 17 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, 19 מחסנים דירתיים.
- במרתף 1- : 2 מקומות חנייה לנכים, 14 מקומות חנייה, 5 מקומות חנייה לאופניים, חדר חשמל.
- בקומת הכניסה : לובי כניסה ראשי המתחלק לשתי כניסות ושני גרעיני מדרגות ומעליות. 5 יחידות דיור עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר צמודה .
- בקומות 1-5 : 8 יח"ד בכל קומה, עם מרפסת גזוזטרא מסתור כביסה וממ"ד.
- קומה 6 (בנסיגה) : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 מהדירות עם מדרגות גישה לגג פרטי מוצמד בקומת הגג העליון: 2 חלקי גג פרטיים מוצמדים לדירות הגג החזיתיות, עם גישה במדרגות, וברכת שחייה לכל אחד בנפרד. חלק גג משותף ובו 34 קולטי שמש, ו-49 מעבי מזגנים.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר : פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווח הצד המערבי ובמרווח בין אגפי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד המזרחי, חצר קדמית מגוננת בחלקה ומרוצפת בחלקה ועליה חניית אופניים ברוחב החזית כולה. שביל גישה ראשי ושביל גישה צדדי ממערב לפחי אשפה, פיר שחרור עשן בדופן מערבית, גמל מים בדופן מזרחית.

**(ב) כולל ההקלות הבאות:**

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
2. הקמת 2 בריכות פרטיות על הגג העליון.
3. פטור ממרפסות שירות.
4. הקלה בתכסית הבנייה מ 37% לפי תוכנית מ' ל 55%.

**(ג) כולל תמריצים מתמ"א 38:**

1. תוספת יח"ד.
2. תוספות בנייה עד 25 מ"ר ליח"ד.
3. תוספת קומות.

**(ד) לדחות את ההתנגדויות שכן הגדלת הצפיפות והתכסית במגרש תואמים את הזכויות במגרש ואינם מהווים פגיעה בזכויותיו של אף אחד מהמגרשים הגובלים בו. על כן אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.**

**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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מפאלומה לוי של 19.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,250.30 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד 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	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הצגת תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה/
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-
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 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: 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 ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	עבור עצים לשימור מס' 5,32,28,26,25,22,19 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	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	ביצועה העתקת עמוד מאור

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צירלסון 14

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

### מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות'  
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### מהות הבקשה

הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג +קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:  
בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.  
בקומת המרתף 1- : 9 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, 4 חניות אופניים, פתחי איורור בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות .  
בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .  
בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .  
בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .  
בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת. גזוזטרא לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.  
בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8 .  
בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .  
בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.  
בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

לבטל את תנאי מס' 1 שלא להצמיד מקומות חניה נגישים ליחידות הדיור בהחלטת הועדה מיום 11.2.2026 שכן, ע"פ החלטת הועדה מיום 21/6/2023 בישיבתה מס' 2-23-0010 החנייה בנידון אושרה ולא נדרשה לתנאי זה, ואין מקום לקבוע תנאי חדש בגין חנייה שכבר אושרה.  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 מ <sup>2</sup> .
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	אישור רשות הכבאות
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
4	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>
5	אושרה כריתה של עץ מספר 120 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	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>
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	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.הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו 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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 169,201,202)
4	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-26-2 מתאריך 11/02/2026

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

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה 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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ט.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	אישור רשות הכבאות

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 8  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0010 מתאריך 21/06/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובו 12 יח"ד ויחידת משרד בקומת המרתף בשטח 131.41 מ"ר. והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג+קומה חלקית מעל 2 קומות מרתף הכולל 21 יח"ד ושלושה משרדים:
- בקומת המרתף 2- : 15 חניות מתוכן 8 במכפילי חניה, מאגר מיים, חדר משאבות, מי צריכה, 2 חניות אופנועים.
- בקומת המרתף 1- : 7 חניות רגילות וחניית נכים אחת, חדר מונים, חדר טרפו, 4 חניות אופניים, פתחי איוורור.
- בקומת הקרקע : 3 יחידות משרד לשתיים מהן מרחבים מוגנים. עם חצרות מוצמדות ודירה עם ממ"ד וחצר מוצמדת.. חדר אופניים, חדר אשפה, נישת גז, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות.

[עיר ללא הפסקה](#)

- בקומה ראשונה : 3 יח"ד עם מרחב ממ"ד ומרפסות לשתיים מהן , ושתי יח"ד עם ממ"ק משותף ומרפסת לאחד מהם .
- בקומות 2-4 : 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .
- בקומה 5 : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת .
- בקומה 6 : 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת . גזוזטראה לדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.
- בקומה 7 : יח"ד עם מרפסת גג אחת , ויח"ד נוספת עם ממ"ד המתחברת במדרגות פנימיות לקומה 8 .
- בקומה 8 : חלק מיחידת הדיור המחוברת לקומה 7, עם מרפסת גג וג'קוזי. חלק מהגג מהווה גג טכני עם 8 קולטי שמש וגנרטור חירום .
- בקומת הגג העליון : 15 קולטי שמש, 6 מעבה מזגנים ראש פיר המעלית וחדר המדרגות.
- בחצר : פתחי כניסה ויציאת אויר, רמפת ירידה לחניון, פתח הכנסת ציוד, תיבת דאר, 8 חניות אופניים, גמל מיים. בעורף - עץ לשימור.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.27 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בנושאים תכנוניים בלבד. בנוסף, הטענות התכנוניות אינן סותרות את הוראות התכניות החלות במגרש.

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15624 ₪.
3	אישור רשות הכבאות

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### עיר ללא הפסקה

**תנאים לתעודת גמר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נצח ישראל 14

6951/75	גוש/חלקה	24-1538	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	31/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0192-014	תיק בניין
447.00	שטח	23-02315	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל קוגן  
וינגייט 165, הרצליה 4675762

### עורך הבקשה

תומר הררי  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 12 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף (קיימת): הרחבת קומת המרתף, הכוללים: שיפוץ מקלט קיים, עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע שמעל הקמת 2 שטחים נלווים לחדרי משחקים;
- בקומת הקרקע (קיימת): שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בלובי קיים עבור חדר אשפה, חדר גז, לובי כניסה, וארונות לתפקוד הבניין, שינויים בחדר מדרגות כללי כתוצאה מהוספת מעלית עבור 2 נוסעים, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות על ידי סגירת מרפסות קיימות;
- לגובה כל הקומות: שיפוץ חדר מדרגות כללי, הוספת מעלית עבור 2 נוסעים, והמשך גרעין הבניין לקומה החדשה.
- בקומות 1-3 (קומות קיימות): בכל קומה הרחבת 2 יחידות דיור קיימות והוספת מיגון (סה"כ 6 יחידות דיור קיימות), סגירת מרפסות פתוחות בהיתר, והסדרתן בהתאם להנחיות העיצוביות של הרובע, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור;
- בקומה 4 (חדשה על הגג הקיים): הקמת קומה מלאה עבור 2 יחידות דיור חדשות, והוספת מיגון ומסתור כביסה לכל יחידת דיור, סגירה של מרפסות פתוחות בהיתר;
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5): הקמת 2 יחידות דיור חדשות, כ"א כוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי המקורה בחלקו, גג משותף עבור מערכות סולאריות; על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, רצועת עמודים מפולשת, הקמת נישה לגמל מים במרווח צדדי מזרחי, הקמת פילר חשמל במרווח צדדי מערבי, וסידור הגדרות בגבולות המגרש;

לאחר תוספת והרחבה מדובר בבניין בן 5.65 קומות עבור 12 יחידות דיור סה"כ;

**החלטה: החלטה מספר: 17**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש שכן:

1. קו בניין צדדי מערבי של 1.73 מ' מהווה חריגה לאור בנייה חדשה מעבר לקו הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ולא ניתן לאשר;
  2. קו בניין צדדי מזרחי של 1.40 מ' מהווה חריגה, בניגוד להוראות התכנית 3616 א' ולא ניתן לאשר;
  3. קיים סירוב מחלקת נכסים, לפי מפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 137 בגוש 6952 ביעוד דרך, אשר לא סומנו להריסה, ולא ניתן לאשר;
  4. מרפסת העולה על 14 מ"ר מעבר למותר ובניגוד להוראות התכנית.
  5. בקומת התוספת (חדשה) מבוקשת מרפסת סגורה לחזית קדמית, בניגוד למרפסת פתוחה בלבד המותרת, זאת בניגוד למסמך מדיניות 9077 הוראות עיצוב באזור ההכרזה ולא מומלץ לאשר;
  6. סגירת מרפסות בבנייה קשיחה בניגוד להוראות התכנית ;
  7. אציין כי אין התאמה בין ההיתר הקיים 375 משנת 1959 המצוי בתיק הבניין, למצב הקיים בתכנית הראשית להגשה;
  8. קיימות חריגות מגבולות המגרש לרחוב ולשכנים, ללא התייחסות תכנונית, לרבות לרחוב זאת בניגוד להנחיות המרחביות ולתקנות;
  9. לא סומנה נסיגה למצללה בקומה החלקית של 1.20 מ' מקו החזיתות זאת בניגוד להוראות התכנית ולא ניתן לאשר;
  10. מבוקש בינוי מעקות בתחום 2 מ' עבור רצועת גיבון זאת בניגוד להנחיות המרחביות;
  11. לא סומנו מיקומם של מערכות מיזוג אוויר, בניגוד להוראות התוכנית;
  12. מבוקשת הריסה של בנייה קיימת בהיתר מחוץ לקווי הבניין המותרים והרחבתן, זאת בניגוד להוראות התכנית;
  13. הבקשה אינה תואמת את מדיניות והוראות עיצוב האזור ההכרזה מסמך 9077 כמפורט;
  14. יצוין כי לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתקן את הבקשה אך הוא סרב לאור כך שהוא מפרש את התכנית אחרת;
- חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שינקין מנחם 44

7430/34	גוש/חלקה	24-1768	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0018-044	תיק בניין
827.00	שטח	23-01715	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טטרא נוף העיר שיינקין 44 בע"מ  
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות בן 2 אגפים עבור 4 חנויות ו-16 יחידות דיור מכוח תכניות 2385 ו-2720-לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38. כמפורט:

- 1. בקומת מרתף הקיימת:** תוספת שטח מרתף עבור 2 גרעיני מדרגות, מחסן, מאגר מים וחדר משאבות.
- 2. בכל קומות הבניין הקיים:** קירות חיזוק בתוואי הבניין בכל החזיתות פרט לחזית הקדמית, הוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד, תוספת מעלית חיצונית, בדופן חזית הצד המערבית, לכל גרעין מדרגות (2), סגירת כל מרפסות הבניין בכל החזיתות בסגירה קלה. ובנוסף:
- 3. בקומת הקרקע הקיימת:** הריסת גגונים קיימים בחזיתות הצד, התאמת קונטור מרפסת בחזית הצד המערבית לקונטור מרפסות קיימות מעל, תוספת דלת לגישה לגרעין המדרגות הדרומי ממרווח הצד המערבי.
- 4. בקומה 1 קיימת:** הריסת גג אסבסט לחנות והחלפה בגג בטון חדש, פירוק מזגנים קיימים על גגון המסחר, הריסת שטח שנוסף ללא היתר ליח"ד בחזית הקדמית, תוספת פרגולה מעל מרפסת.
- 5. בקומה 3 קיימת:** הריסה לשחזור קונטור מרפסות במרווחי הצד שהורחבו ללא היתר לקונטור מרפסות קיימות בהיתר, שחזור פתח חלון בקיר מרפסת חזיתית, הריסת גגון קל מעל מרפסת בחזית האחורית.
- 6. תוספת קומה 4 חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 4 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומסתור כביסה, 2 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות.
- 7. תוספת קומה 5, קומה חלקית חדשה:** יעבור 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון, תליית כביסה וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון, תליית כביסה וג'קוזי בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הצד המערבית ומרפסת גג בחזית האחורית.
- 8. על הגג העליון:** 19 פאנלים סולאריים ו-8 מזגנים בשטח גג משותף עם גישה משני גרעיני המדרגות בבניין.

עיר ללא הפסקה

9. **בחצר:** מדרגות וגגונים להריסה, פיתוח שטח, גינון וריצופים 4 חניות אופנים במרווח הצד המערבי, נישה לפחי אשפה בצמוד לגבול מגרש אחורי דרומי, נישה לבלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי במרווח האחורי, פתח בגינון לגישה לחדר המשאבות במרווח האחורי.  
סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות בן 2 אגפים עבור 4 חנויות ו-16 יחידות דיור מכוח תכניות 2385 ו-2720-לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.  
סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות חדשות עד 40% מקו בנין אחורי וקדמי
- ביטול נסיגות בקומת גג מחזיתות הצד מהוראות תכנית ג' כולל תמריצי תמ"א 28 הבאים:

- תוספת קומה בקונטור הקומות הקיימות
  - תוספת עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר
  - תוספת 6 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-18 הקיימות
  - תוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 4 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
  - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
  - הבלטת ממ"דים\שיפורי מיגון חדשים עד 2.0 מ' מקוי בנין צדדיים
2. אישור פתרון חלופי להסדר 6.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. דחיית ההתנגדויות שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי היא עומדת בהוראות התוכניות החלות. מרב הפרסומים נעשו בהתאם להוראות התוכניות לידוע בלבד. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 מתקניה 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,224.00 ₪.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### 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 הבניה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6.66 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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 8א

6932/111	גוש/חלקה	23-1783	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0069-008	תיק בניין
211.00	שטח	21-02289	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.י.ו.א.י. פרויקטים פיתוח ובנייה בע"מ  
גל 3, ערד 8906842

### עורך הבקשה

דני קצור  
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

### מהות הבקשה

חיזוק ותוספות לבניין קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת החשמונאים 8, שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- בקומת המרתף: הרחבת שטח קומת המרתף הקיימת עבור תוספת מחסן דירתי, פיר מעלית, נישה לדודי אגירה והסבת המקלט הקיים למחסן.
- בכל הקומות: קירות חיזוק בתוואי הבניין, תוספת פיר מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, חיזוק מבואת המדרגות וסגירת המרפסות בחזית הקדמית בסגירה קלה.
- בקומת הקרקע: ביחידת הדיור הקיימת תוספת שטח בתוואי קירות ממ"דים יורדים בחזית האחורית, הסדרת חדר מחוזה, שינויי פנים והצמדת שטח חצר במרווח האחורי, סגירת שטח קומת העמודים המפולשת להסדרת נישה לאשפה, נישה לתקשורת ותיבות דואר, לובי כניסה ותא מעלית.
- בקומות א', ב', ג' קיימות: ביחידת הדיור הקיימת בכל קומה, שינויי פנים, פתיחת מרפסת בחזית הקדמית אשר נסגרו ללא היתר וסגירתן בסגירה קלה במישור קו הבניין, סגירת המרפסות בחזית הצד בסגירה קלה, הריסת החזית האחורית עבור תוספת ממ"ד ומסתור כביסה.
- בקומה ד', מפלס הגג העליון הקיים: הריסת חדר הכביסה והשלמת הקומה בקונטור הקומה המחוזקת להסדרת יחידת דיור אחת עם ממ"ד והחלקת התחתון ליחידת דופלקס בקומת הגג החלקית עם ממ"ד וגישה במדרגות פרטיות משטח הדירה בקומה מעל בלבד.
- תוספת קומת הגג חלקית: עבור המפלס העליון של יחידת דופלקס עם מרפסות גג בחזית הקדמית ואחורית מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
- בקומת הגג העליון: 5 פאנלים סולאריים ו-6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך חדר מדרגות.
- בחצר: הקמת גדרות בהיקף המגרש, גדרות פנימיות בתחום המגרש לצורך חלוקת החצר, נישה למד מים, ש"ע מרתפים ובלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי ופילרים לחשמל ותקשורת בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 דירות ( 4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. בהמשך להחלטת ועדת המשנה מס' 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024, לאשר הקלה להקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ', עבור הקמת ממ"ד בלבד.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה להתקנה, לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לתשומת לב בעל היתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,017.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

#	תנאי
	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.
4	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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024
---

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות לבניין קיים בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת החשמונאים 8,

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 דירות ( 4 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

#### עיר ללא הפסקה

- הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.6 מ' במקום 5 מ' המותר
- הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
- הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 2.6 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח
- כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הגבהת גובה קומה 6 מ 2.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.80 מ'
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4.0 מ' המותר

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש- הקטנת ממרחק הבינוי הקיים במרווח האחורי עבור תוספת לממ"דים הינה בהתאם להוראות תוכנית המופקדת לקו הבניין לתוספת ממ"דים.  
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	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי למנהל הנדסה להתקנה, לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה האוטומטי המוצע.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,017.00 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "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.
4	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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6	אישור רשות הכבאות

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 163

7078/117	גוש/חלקה	24-1131	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	14/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-163	תיק בניין
310.00	שטח	22-00460	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אברהם נקאש  
הירקון 79, תל אביב - יפו 6343236

### עורך הבקשה

נדב שובל  
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

### מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה משרדים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) מעל 2 קומות מרתף הכוללים:
- שימוש חורג מתכנית בקומות הבניין הקיימות ממשרדים למלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר.
  - שינויים ותוספות כמפורט:
- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות - הגדלת ותוספת פתחים, סגירת פתחים, הסדרת פיר מדרגות ותוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
  - בקומת מרתף תחתונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות ומחסן עבור שימוש המלון.
  - בקומת המרתף העליונה: שינויי פנים להסדרת שטח נלווה ושירותים לבית הקפה בקומת הקרקע, מחסן לשירותי חדרניות המלון, משרדי הנהלת המלון. תוספת שטח לפיר מעלית ופירי תשתיות.
  - בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, גרעין מדרגות, פיר מעלית וחדר פירי תשתיות, קבלה ולובי למלון, בית קפה בחזית.
  - קומת ביניים וקומות קיימות 3,2,1: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ארבעה חדרי מלון וממ"ק בכל קומה.
  - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 משרדים וממ"ק.
  - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור משרד.
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים ובלוני גז בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 חדרי מלון ו-4 משרדים.

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה במבנה משרדים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) מעל 2 קומות מרתף הכוללים:

(א) שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.

(ב) שינויים ותוספות כמפורט:

- לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות - הגדלת ותוספת פתחים, סגירת פתחים, הסדרת פיר מדרגות ותוספת פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות.
  - בקומת מרתף תחתונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות ומחסן עבור שימוש המלון.
  - בקומת המרתף העליונה: שינויי פנים להסדרת שטח נלווה ושירותים לבית הקפה בקומת הקרקע, מחסן לשירותי חדרניות המלון, משרדי הנהלת המלון. תוספת שטח לפיר מעלית ופירי תשתיות.
  - בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, גרעין מדרגות, פיר מעלית וחדר פירי תשתיות, קבלה ולובי למלון, בית קפה בחזית.
  - קומת ביניים וקומות קיימות 3,2,1: שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ארבעה חדרי מלון וממ"ק בכל קומה.
  - תוספת קומה 4 חדשה: תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות עבור 2 משרדים וממ"ק.
  - תוספת קומת גג חלקית, קומה 5: עבור משרד.
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים ובלוני גז בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 חדרי מלון ו-4 משרדים.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה בהתאמה לגובה ונפחי הבניה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה
  - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 214 מותרים, לצורך שיפור תכנון
  - תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 214 המותרים על פי תכנית 2063 בשל תוספת קומה
  - שימוש חורג מתכנית משרדים בקומות הקיימות לשימוש של מלונאות לתקופה של 10 שנים מיום קבלת ההיתר מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית שיש להגבילו בזמן.
  - חילוץ שטחים עיקריים מתוך שטחי ממ"קים הנדרשים בתקנות וניודם לקומת הגג החלקית.
- כולל תמריצים מכח תמ"א 38:
- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
  - הקטנת קו בניין צדדי מ 2.50 עד 1.86 מ' עבור מרכיבי חיזוק מעטפת מבנה קיים תמ"א 38 בכיוון דרום. עיבוי וחיזוק מבנה קיים.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

3. לא לקבל את ההתנגדות שכן השימוש לבית מלון היה אפשרי בהתאם לתכנית 58 ולאחריו שונה למשרדים בהתאם לתכנית 2063. אין בשימוש החורג המבוקש כדי להוות מטרד לאור אופי הרחוב והיקף השימוש המבוקש, תפעול וטיפול יעשו בהתאם להוראות רישוי עסקים. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים המטפלים, לא מבוקשת פינת ישיבה חיצונית במרווחי הצד והאחורי, לא מבוקשת הקטנת המרווח הקיים.

[עיר ללא הפסקה](#)

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	אישור משרד התיירות.
9	תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם למפורט בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 3360/1
10	הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 6.2 (1) בהוראות תכנית 3360/1
11	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
3	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
4	שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו\או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
5	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
6	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
8	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.
9	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.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר על בסיס דוגמאות בשטח ולפני יציאה למכרז והזמנת חומרים.
4	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>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים לשרות המלון והמסחר. ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי חלקות המשנה במבנה. ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול. ד. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים ה. סימון השטחים לשימוש העובדים בבניין כשטחים ברכוש משותף בקומות המרתף 1. זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרשים הגובלים בכל היקף המגרש,
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסימון עד גמר עבודות הבנייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארוח, למים ו\או חשמל ו\או גז.

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 22

6213/176	גוש/חלקה	26-0233	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	12/03/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0566-022	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה טבשי  
רבי חייא 7, בני ברק 5139325 פליקס אוסטרובסקי  
העוגן 7, נס ציונה 7420831

### עורך הבקשה

גלעד אולמן  
ההגנה 16, חולון 5827724

### מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 20-0247 שניתן בתאריך 08/11/2020 להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל 4 קומות מרתף, עבור 27 יחידות דיור ו-28 מקומות חניה למכוניות באמצעות חניון קונבנציונלי.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 08/11/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 08/11/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0646 מתאריך 08/11/2023 עד לתאריך 08/11/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מלחמת "חרבות ברזל", המצב הביטחוני המתמשך הוביל לעיכובים לוגיסטיים ותפעוליים משמעותיים.

עלה קושי בעקבות מחסור חמור בכוח אדם, כפועל יוצא מהמצב נוצר מחסור קריטי בפועלים ואנשי מקצוע בענף הבניה.

בנוסף, במהלך הפרויקט 3 קבלנים שונים עזבו באמצע העבודה, דבר שהצריך התארגנות מחדש ומציאת חלופות.

הבניין כעת ממשיך בבניה, ובשלבם מתקדמים ולשם כך זקוקים להארכת תוקף **לסיום הפרויקט**.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בינואר 2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט 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 08/11/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

#### החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

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 08/11/2025 לתקופה הנ"ל לתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/11/2028 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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 140, דם המכבים 31

6150/534	גוש/חלקה	25-0682	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0758-140	תיק בניין
1,814.00	שטח	24-00782	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נטע אברהם  
המרגנית 6, רמת גן 5258408 אורן אברהם  
המרגנית 6, רמת גן 5258408

### עורך הבקשה

נילי זיו  
שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

### מהות הבקשה

הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות באגף המערבי של הבניין, ע"י תוספת חדרים וממ"ד בצד הדרומי, בנית חדר יציאה לגג מהדירה עם מרפסת הגג ופרגולה צמודה לחדר.

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות באגף קיצוני מערבי של הבניין על ידי תוספת חדרים וממ"ד בצד הדרומי בנית חדר יציאה לגג מהדירה עם מרפסת הגג ופרגולה צמודה לחדר.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת בנייה לא בהינף אחד ולא ברצף בקומה השנייה
2. תוספת 6% הקלה מעל 108 מ"ר המותרים.

לדחות את ההתנגדויות ומהסיבות הבאות:

הוועדה המקומית אינה עוסקת בבחינת עניינים קנייניים, אלא בנושאים תכנוניים בלבד  
הבקשה להיתר הוגשה עם 14 חתימות מתוך 18 בעלי דירות, המהוות את הרוב הדרוש בהתאם לתוכנית ג1,  
אשר דורשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות.

התקבל תצהיר מהמהנדס המאשר את יציבות הבניין ואת האפשרות להוסיף את הבנייה המוצעת על הגג,  
ללא פגיעה ביציבות המבנה  
מבדיקה במערכת לא נמצאה בקשה פעילה להתחדשות עירונית ביחס לכתובת הנ"ל

עיר ללא הפסקה

כפי שנאמר בסעיף 1, הרוב הדרוש לאישור הבקשה התקבל בהתאם לתוכנית ג1.

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

תנאי למתן היתר: החתמת בעל הזכות בנכס בקומת הקרקע על ביצוע הרחבה עתידי בהתאם הכוללת 6% הקלה לפי הנדון בבקשה זו  
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	תנאי למתן היתר: החתמת בעל הזכות בנכס בקומת הקרקע על ביצוע הרחבה עתידי בהתאם הכוללת 6% הקלה לפי הנדון בבקשה זו

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות החי"ל 11

7098/158	גוש/חלקה	24-1302	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	17/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0640-011	תיק בניין
1,637.00	שטח	23-00660	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### מהות הבקשה

1. הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה מכוח תמ"א 38.

2. הקמת בניין מגורים חדש המורכב מ-2 אגפים הבנויים בקיר משותף, אגף דרומי פינתי הפונה לחזית רחוב שדרות החיל המכיל 19 יח"ד ואגף צפוני הפונה לחזית רחוב קיש המכיל 25 יח"ד, בני 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חנייה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת קרקע: כל בניין מתפקד בנפרד ומכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.  
באגף הדרומי:
- בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת במרווח המזרחי.
- בקומות 1-5: 3 יח"ד בכל קומה. בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- באגף הצפוני:
- בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש ויח"ד אחת עם חצר מוצמדת במרווח הצפוני.
- בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה בבנין הצפוני, בכל הדירות מרפסות חופפות.
- בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
- בחצר: גיבון, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש.

- בגבול המגרש המערבי זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה להולכי רגל ורמפת כניסה ויציאה לחניון המשותף במפלסי המרתף.

החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

- לאשר הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש הבנוי ב-2 אגפים בקיר משותף, אגף דרומי פינתי הפונה לחזית רחוב שדרות החיל המכיל 19 יח"ד והאגף הצפוני הפונה לחזית רחוב קיש המכיל 25 יח"ד, בני 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: מקומות חנייה, חניות אופנועים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר שנאים, מאגר מים, חדר משאבות.
  - בקומת קרקע: כל בניין מתפקד בנפרד ומכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.
  - באגף הדרומי:
    - בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת במרווח המזרחי.
    - בקומות 1-5: 3 יח"ד בכל קומה. בכל הדירות מרפסות חופפות.
    - בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
    - באגף הצפוני:
  - בקומת הקרקע 2 יח"ד עם חצר פרטית מוצמדת בתוך קווי הבנין לכיוון רחוב קיש ויח"ד אחת עם חצר מוצמדת במרווח הצפוני.
  - בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה בבניין הצפוני, בכל הדירות מרפסות חופפות.
  - בקומה גג חלקית: 2 יח"ד, עם מרפסות גג ופרגולה.
  - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- הצמדת שטחי גינה ליח"ד בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב הקיש ולחזית צידית.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית בשיעור של 1.65 מ' המהווה 36% מן המרווח המותר
  - הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.5 במקום 4.5 מ' המותרים על פי תכנית
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן הועדה המקומית דנה בסוגיות תכנוניות בלבד ואילו התכנית הנדונה תוקנה ותואמת להנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן 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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400)
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
9	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
10	1) חתימה שלושת הצדדים (החברה, עירייה, עזרה ובצרון) על הסכם התמ"א והתוספת להסכם. 2) מסירת ערבויות לעירייה ולעזרה ובצרון – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים.

#### 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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. מפרט העתקת עצים בוגרים מ 9/4/24 של "אופק" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7297 ₪.
8	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	לפני תחילת עבודות, יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-14.2.2024
5	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) קבלת ערבות חוק מכר לעירייה בלבד, מכתב החרגה מהבנק המלווה, יפוי כח לטובת העירייה למחיקת

#	תנאי
	הערת האזהרה\שיעבוד הרשומים על שם העירייה. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
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/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>
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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	(1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2 רישום בפועל של כלל הדירות בפרויקט, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (3 מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (4 הפקדת כלל הערבויות לעירייה עפ"י ההסכם והתוספת להסכם, לרבות ערבות בדק אחריות ורישום. (5 ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם ההסכם והתוספת. (6 אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפלמ"ח 28

6150/777	גוש/חלקה	24-1232	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	08/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1007-028	תיק בניין
1,322.00	שטח	22-02738	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

צבי גבאי  
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

### מהות הבקשה

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.  
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

ב-3 קומות המרתף מקומות חניה, מחסנים דירתיים ולמסחר, חדר טרפו, חדר אופניים, חדרים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת הקרקע: בחזית הקדמית 10 חנויות, הגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף מרח' בת ציון, חדר אשפה וחדר אופניים.

בקומות 1-4 מוצעות 24 יח"ד (6 דירות בקומה).

בקומה 5 מוצעות 5 יח"ד.

בקומה 6 מוצעות 4 יח"ד.

בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.

בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.

החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.  
 ב-3 קומות המרתף 44 מקומות חניה, מחסנים דירתיים ולמסחר, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו, חדרי אופניים וחדרים טכניים.  
 בקומת הקרקע: בחזית הקדמית 10 חנויות, הגישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף מרח' בת ציון, חדר אשפה וחדר אופניים.  
 בקומות 1-4 מוצעות 24 יח"ד (6 דירות בקומה).  
 בקומה 5 מוצעות 5 יח"ד.  
 בקומה 6 מוצעות 4 יח"ד.  
 בקומת הגג החלקית 3 יח"ד.  
 בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, מאגר מים.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה: תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה. תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין. הוספת שטח עבור 3 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 3 יח"ד.
4. לאשר את ההקלות הבאות:
  - o תוספת קומה מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א בהמלצת צוות תכנון.
  - o קו בנין קידמי לרחוב הפלמ"ח 5 מ' במקום 6' בהתאם להמלצת צוות תכנון.
  - o נסיגה בבניה בזמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.
  - o הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.76 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
6. לדחות את טענות המתנגדים, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות הועדה והנחיות מרחביות ועומדת בדרישות הועדה המקומית.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת ברוחב 2.5 מ' לאורך רחוב הפלמ"ח הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש מול היח' הכלכלית.
9	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
10	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
11	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
12	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר חתכים ופרטים של ביסוס הגדר בקרבת עץ מס' 21 המיועד לשימור ובשורשיו. יש לשלב מרווח בגדר הבנויה 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 125,014 ₪.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

#	תנאי
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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>
7	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	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור אגף הנכסים
11	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 38

8944/6	גוש/חלקה	23-0804	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	01/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0036-038	תיק בניין
1,337.00	שטח	21-01125	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יונה בהרי

דה רוטשילד בת שבע 140, תל אביב - יפו 652716 סוהו בהרי בע"מ  
ראשון לציון 140, תל אביב - יפו 6605400

### עורך הבקשה

שמואל רוה

צבי 12, רמת גן 5250429

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת שטח שבוצעו בפועל בבניין למגורים בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג עם קומת עמודים מפולשת מעל 2 קומות מרתף, עבור 70 יח"ד שאושר בהיתר משנת 2006, הכוללים:

- עיבוי פנימי שלקירות של המרתפים, העמקת רצפה ותוספת שטח למרתף התחתון עד גבול המגרש הקדמי עם סידור רצועה בעומק 2.5 מ' לאורך חזית לרחוב מוקפת קירות מקבילים עם מילוי אדמה ביניהם.  
- סידור מחסנים דירתיים וחדרי שירות נוספים במרתפים ושינויים קונסטרוקטיביים. לאחר השינויים כ-2 קומות מרתף ניתן פתרון ל-49 מ"ר

(24 מ"ר במרתף התחתון ו-25 מ"ר במרתף העליון), לעומת 48 מ"ר אושרו בהיתר.

- שינויים בקומת העמודים לרבות הגדלת לובי המשותף על חשבון שטחי גיבון מקורים, סידור מחסן אופניים במקום 2 מקומות חניה בהיתר תוך ביטולן ומתן פתרון חלופי עבורן מעל שטח מחלחל בהיתר כחלק מ-21 מקומות חניה מעל הקרקע, לעומת 22 בהיתר.

\* כלומר לא חל שינוי במספר מקומות חניה כלפי המאושר בהיתר, אלא במיקומם כמפורט לעיל.

- שינויים בחזיתות, במעבר המשותף ובתוך הדירות כולל הכניסה לחדרי מ"ד ללא תוספת שטח בקומות טיפוסיות.

- הרחבת המעבר המשותף על חשבון שטחן של 4 דירות בקומה השישית (העליונה) ושינוי בחדר המדרגות והרחבתו על חשבון פיר אוורור קומתי בצמוד לו.

- הגדלת השטחים המשותפים המקורים והסדרת יציאה לגג משותף מתוכם מתוקף תכנית ג1, שינויים בחלוקת מרפסות הגג והגבהת המעקה המפריד בין המרפסות.

- שינויים במהלך המדרגות הכלליות לגובה כל הקומות.

\* מדובר בהכשרת השינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון בסטייה מהיתר ולא אושרו ע"י הוועדה בבקשות קודמות.

עיר ללא הפסקה



החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0006 מתאריך 29/04/2026

1. לא לאשר את הבקשה להכשרת שינויים השינויים שנעשו בפועל בבניין הנדון שבוצעו בפועל בסטייה להיתר, שכן:
    - תכנון דומה לא אושר ע"י הועדה בבקשות קודמות היות ומהווה הקטנת השטח המחלחל כלפי היתר בניגוד לנקבע בתכנית ע1 ובהנחיות המרחביות ללא הצדקה תכנונית לכך, לא הומלץ ע"י מכון הרישוי לאור השינוי בחניות בקומת הקרקע שגורם לקטנת שטח החלחול שלא תואם את סכמה שהוצגה ונדרש החזרת את השטח המחלחל בהתאם למאושר בהיתר ולמצוא מקום חלופי עבור 2 מ"ח, אך עורך הבקשה סירב לתקן המפרט בהתאם.
    - מהווה ביטול של 2 מקומות חניה בקומת העמודים לשם הוספת מחסן ולא ניתן פתרון תקין עבורן שלא יגרום להקטנת שטח מחלחל כלפי המאושר בהיתר.
    - מהווה הגדלת תכנית בנייה על הגג שלא קיבלה ביטוי בתכנית ההגשה כולל סככות המגיעות עד קצה המעקה בניגוד לנדרש בתכנית ג1.
    - מהווה הגדלת השטחים מעבר למאושרים בהיתר והוגשה ללא התייחסות באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית.
  2. לדחות את ההתנגדות שאינה רלוונטית שכן השינויים המוצעים הינן בתוך המבנה ללא כל נגיעה ברוחב המרפסות המאושרות בהיתר.
- 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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות חכמי ישראל 44

6971/4	גוש/חלקה	24-1848	בקשה מספר
שפירא	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
(עד 13 מ')	סיווג	3516-044	תיק בניין
2,042.64	שטח	22-03227	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוסף אלבוחר  
חומה ומגדל 30, חולון 5832911 מרים מילול  
הנשר 1, חולון 5880217 זיוית אלבוחר  
חומה ומגדל 30, חולון 5832911

### עורך הבקשה

אביבה דוידוביץ  
קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903

### מהות הבקשה

הריסת מחסן והקמת בניין חדש למגורים צמוד קרקע, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת מרתף, עבור סך הכל 2 יח"ד, הכוללים:

- קומת מרתף (1-): חדר עגלות ואופניים עם גישה דרך חדר המדרגות הכללי, שטח נלווה ליח"ד שמעל המכיל חדר משחקים, חצרות אנגליות, ומדרגות פנימיות לחיבור המפלס שמעל;
  - קומת קרקע: יחידת דיור הכוללת ממ"ד, חדר, סלון וחדר שירות ומדרגות פנימיות לחיבור שטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית;
  - קומה 1: יחידת דיור עם מרפסות בולטת ומקורות עם מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון;
  - קומת גג חלקית (קומה 2): חדר יציאה לגג עבור יח"ד מתחת, עם מרפסת גג בסמוך;
- על המגרש: שינויים בפיתוח השטח, הקמת מסתורי אשפה ומערכות בגבול המגרש הגובל ברחוב, עקירות, ריצוף וחניות לאופנועים ואופנוע;

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006-2 מתאריך 29/04/2026

לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- מדובר בחלקת מושע ואושרה תכנית מספר 4455 לרה פרצלציה לאיחוד וחלוקת חלקות 6 ו 4 (הנדונה) בגוש 6971 לחלוקה למגרשים פרטניים בהתאם לתשריט התכנית;
- מאחר שהבקשה הוגשה עם מפת מדידה לא תקינה ושטח החלקה בתוכנית הבקשה להיתר לא תואם את תכנית 4455 המאושרת, אין אפשרות לבצע בחינה מרחבית של הבקשה להיתר;

3. ע"פ תכנית 4455 מדובר בתא שטח 108 גודל המגרש ע"פ תכנית 4455 החלה הינו 180 מ"ר והשטח המותר לבנייה 94.44 מ"ר, לעומת המבוקש הוגשה תכנית בה המגרש הנדון בגודל של 221.80 מ"ר ובנייה של 285.45 מ"ר זאת כאמור בניגוד להוראות, לחלוקה ולתשריט התכנית;
4. בנוסף אציין כי קיים סירוב תחנות: אשפה, תנועה וחניה, אדריכל וגנים ונוף במכון הרישוי;
5. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' במקרקעין שחלה עליהם תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121(2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, יהיה בעל הזכות מי שהיה זכאי להירשם כבעל זכות במגרש לפי פסקאות (1) עד (6) אילו נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור, ולא בעלי הזכות האמורים בפסקאות (1) עד (4).

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים;

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

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון בן עזאי 5

7072/3	גוש/חלקה	25-0076	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3329-005	תיק בניין
315.00	שטח	23-01237	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלטנוילנד א.י.ח בן דוסא, שותפות מוגבלת  
דרך רמתים 96, הוד השרון 4532532

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### מהות הבקשה

הריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע כלפי חזיתות לרחובות, בן 4 קומות וקומה חמישית (חלקית) על הגג, עבור סה"כ 7 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0006-2 מתאריך 29/04/2026

- לדחות את ההתנגדות כי אחרי שמיעת טענותיו אין דברים מהותיים בהתנגדות  
לאשר את הבקשה להריסת כל המבנים הקיימים במגרש הפינתי והקמת בניין חדש למגורים  
בן 5 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית וקומה חמישית חלקית, עבור סה"כ 7 יח"ד, לפי הוראות  
תכנית 2572, כהקלה לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:  
א. הגבהת הבניין עד לגובה של 14.40 מ' לעומת 13.50 מ' המותרים בחזית לרחוב, והגבהת החזיתות  
שבנסיגה מהרחוב לגובה של 17.70 מ' לעומת 16.50 מ' המותרים על פי תכנית.  
ב. הגדלת שטח הבניה העיקרי בקומת הגג מ-15% ל-35% משטח המגרש במסגרת אחוזי הבניה  
המותרים.  
ג. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, ל-7 במקום 6 יח"ד המותר על פי תכנית.  
ד. חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות  
משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-8.6 מקומות חניה לרכב  
פרטי ל-3.5 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו  
האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.  
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.5 מקומות חניה במקום 8.6 מקומות חניה פרטיים החסרים למילוי  
דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישוא סופי של התצ"ר ע"י הועדה.
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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, 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
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	לאחר חלוף 3 שנים מתאריך 04.12.2024, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-4.12.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	(1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים



#	תנאי
	ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 30-25-0019 מתאריך 12/01/2026
--

אחרי ששמענו את המתנגד וטענותיו לא מצאנו כי יש דברים מהותיים בהתנגדות ולכן אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות. בכפוף לכך כי גודל המגרש אכן 315 מטרים לאור ההפקעה.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזריה אלעזר 16, אלעזר בן יוסי 3

7072/14	גוש/חלקה	24-0679	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	15/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3330-016	תיק בניין
409.00	שטח	21-02248	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.פ. אבינו השקעות בע"מ  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 67743

### עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן  
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

### מהות הבקשה

על המגרש, בין 2 רחובות מקבילים - רחוב אליעזר בן עזרים ורחוב יוסי בן יוסי, קיים בניין מורכב מ-2 אגפים כל אחד נצמד לגבול המגרש הקדמי לרחוב הסמוך לו: אגף הצפוני (השכן) - בחזית לרחוב אליעזר בן עזרים ואגף הדרומי (הנדון, הארוך בין האגפים) - לאורך חזית לרחוב אליעזר בן יוסי. בין האגפים חדר המדרגות בתחום החצר עם כניסה נפרדת ממנו לכל האגף.

הבקשה מתייחסת לאגף (הדרומי) הקיים לאורך חזית לרחוב אלעזר בן יוסי בן קומה אחת וכוללת:

- שינויים ושיפוץ באגף, לרבות בחדר המדרגות עם גישה לבנייה עתידית באגף השכן וסידור לובי כניסה במרכז הבניין שמאפשר מעבר גישה לאגף השכן מרחוב אלעזר בן יוסי.
- חלוקת שטח מסחרי בקומת הקרקע ל-3 יחידות מסחר וחנייה מובנה ל-3 מקומות חנייה (ע"י מתקן דו-חניון), לובי כניסה משותף.
- הוספת 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 9 יח"ד חדשות כ"א עם ממ"ד (קירות המשך בקומת הקרקע) ומרפסות מקורות בחזית לרחוב מעל המדרכה.
- בחצר בין האגפים: פיתוח השטח תוך פירוק בנייה ללא היתר (מחסנים וסככות במסך לחדר המדרגות).

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

- לאשר את הבקשה לפי הוראות תוכנית 2572 ומדיניות יפו, לשיפוץ ושינויים באגף הדרומי של בניין קיים הפונה לרחוב אלעזר בן יוסי עם חזית מסחרית בקומת הקרקע והוספת 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד חדשות, כולל הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו:  
א. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 20% משטח הגג, לעומת 15% המותרים

עיר ללא הפסקה

ב. הגבהת הבניין עד לגובה של 17.53 מ' לעומת 16.5 מ' המותרים על פי התכנית

2. לאשר 3 מקומות חנייה בתוך קומת הקרקע ופתרון חלופי להסדר 6 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדות כי הבקשה נבדקה ע"י גורמים מקצועיים כולל תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ונמצא שלא תהיה פגיעה מאישור הבקשה בזכויות או במבנה.

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 אגף הנכסים לפני הוצאת ההיתר
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת ביצוע הריסת ותוספות הבניה.
5	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, כל עוד עבודות הבניה לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל. יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש, לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות שבהן ניתן האישור, וזאת כל עוד אין מניעה אחרת בדין.

#	תנאי
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

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.

04/05/2026  
י"ז אייר תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 99

8983/30	גוש/חלקה	24-1335	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0003-099	תיק בניין
190.00	שטח	23-02195	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בן צדוק טקסטיל (1986) בע"מ  
הרצל 3, תל אביב - יפו 6688214

### עורך הבקשה

עמיר פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן שתי קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קיר בחזית לרחוב בעל ערך אדריכלי בתחום מרקם לשמירה והקמת בניין חדש עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור.

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-26-2 מתאריך 29/04/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן שתי קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע למעט קיר לחזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור סה"כ 6 יחידות דיור, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל ההקלות הבאות:

- בנייה בקו הבניין הקדמי של 0.1 מ' בהמשך לקיר קיים לחזית ולקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים בבניין במרקם לשמירה,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.5) מ' 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים,
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר לרווחת הדיירים,
- הקטנת הנסיגה על הגג לצורך ניצול זכויות מיטבי בקומת הגג,
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-3 הקומות המותרות.
- הגדלת השטחים העיקריים בשיעור 5% עבור תוספת של 2 קומות (2.5% לקומה) ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם לחו"ד תנועה וחנייה במכון הרישוי, להעביר לוועדה לאישור תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן למבנה מ-8.24 מקומות חנייה לרכב פרטי למקום חנייה אחד ולהעביר לוועדה לאישור ההקלה לצורך חישוב תקן חנייה מופחת מ-1 מקומות חנייה לרכב פרטי ל-0 מקומות חנייה לרכב פרטי.  
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	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	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 מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### 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	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>
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל

#	תנאי
	מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. הממ"מ במרתף ימשש עבור יחידות המסחר בלבד. ו. היחידות בקומה השניה ימששו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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