

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0007-26-2 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דיבי דישטניק,

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.

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-25 0404	-0926 003	קרפל ליפא 3	רחל קארו	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	1
2	-25 1050	-0985 026	ברודצקי 28	גיא קרן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	3
3	-25 0887	-0978 021	איתן אהרון 8א	יצחק בוקצין	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	5
4	-25 1049	-0821 093	קהילת ורשה 93	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	7
5	-25 1114	-0821 095	קהילת ורשה 95	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	11
6	-25 1115	-0821 097	קהילת ורשה 97	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	15
7	-25 1110	-0821 099	קהילת ורשה 99	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	19
8	-25 1113	-0821 103	קהילת ורשה 103	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	23
9	-25 0016	-0990 029	צמחי היהודים 29	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	27
10	-24 1723	-0025 א198	בן יהודה א198	בן יהודה א198 ייזום ובניה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	31
11	-23 0011	-0240 015	שדרות מוצקין 15	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	36
12	-22 1974	-0240 017	שדרות מוצקין 17	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	43
13	-25 0889	-0026 057	בוגרשוב 57	מג'די אגבריה	תוספות בניה בריכת שחיה	50
14	-25 1291	-0552 010	רב צעיר 10	חברת "הבונים (רב צעיר) בע"מ	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	52
15	-24 1623	-0011 079	אחד העם 79	רותם שני אלה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	54

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
16	-23 0284	-0027 056	הירקון 56	נוגה הירקון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	58
17	-24 0078	-0197 061	שדרות נורדאו 61	נסי פרץ ובניו בתל אביב הקטנה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	66
18	-25 0473	-0003 062	לילינבלום 36	גיי טי אל וי 3 (בית ליון) ש.מ.	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	71
19	-25 0517	-0014 003	מזא"ה 5	סוכנויות יעקבזון	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	76
20	-25 0341	-0132 015	מוהליבר 15	פרספונה אחזקות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	78
21	-25 1439	-0294 004	ז'ורס ז'אן 4	דורה אפרת	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	82
22	-22 1898	-0478 045	פנקס דוד צבי 45	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	84
23	-24 1801	-1362 006	6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	89
24	-25 0878	-0537 030	שדרות המעפילים 30	מיכל סופר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	93
25	-25 0194	-3514 020	בר יוחאי 20	אייל אפלכאום	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	95
26	-24 1291	-3251 005	שדרות הבעש"ט 5	מיתר פרויקט בבעש"ט 5 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	98
27	-26 0228	-0033 037	וולפסון 37	אהוד מררי	שינויים חידוש היתר	101
28	-26 0312	-3001 080	שדרות ירושלים 80	חן חיים זני	שינויים חידוש היתר	104
29	-26 0308	-3409 030	אפלטון 30	תלפיות אפלטון 30-32 ת"א בע"מ	שינויים חידוש היתר	107
30	-26 0311	-3409 032	אפלטון 32	אפלטון תלפיות	שינויים חידוש היתר	110
31	-25 0083	-3311 124	דרך קבוץ גלויות 124	קרוסו נדל"ן בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	113
32	-24 1400	-0005 030	העליה 30	יעקוב אליהו טרקטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	118
33	-26 0126	-0036 012	פרץ יל 12	ראובן כהן	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	121
34	-25 0362	-3162 034	קדרון 34	נסאר נסאר	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	123
35	-24 1111	-3074 052	נחמן מברסלב 20	מוחמד חטאב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	125
36	-25	-3605	שלושת החיצים 3	יסמין אריאלי	תוספות בניה תוספת בניה או	127

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0007 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דישטניק, 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 ברביבאי	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ אושרת שפי
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קרפל ליפא 3

6638/522	גוש/חלקה	25-0404	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0926-003	תיק בניין
701.00	שטח	23-01922	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רפאל קארו
 קרפל ליפא 3, תל אביב - יפו 6971203 רחל קארו
 קרפל ליפא 3, תל אביב - יפו 6971203

עורך הבקשה

יאיר זיק
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספות בנייה בזמן עבודות הבנייה, כלפי היתר מס' 22-1016, שניתן בתאריך 30/11/2022 הכוללים:
 בקומת המרתף, קרקע ובקומה א': שינויים פנימיים, תוספת קירות תמך ועמודי תמיכה, ביטול ממ"ד והפיכתו לשטח עיקרי בקומה א' ובניית הממ"ד בקומת המרתף.
 בקומת הקרקע וקומה א': תוספות בניה.
 על המגרש: בניית בריכת שחייה לא מקורה במרווח צידי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי, הקטנת חצר אנגלית קיימת, שינויים בגדרות, שינויים במיקום פילרים, שינוי מיקום שער חשמלי, שינויים בפיתוח השטח.
 בין מפלסי הקומות מבוקשת מעלית

החלטת: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאחר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, ותוספות בניה בזמן עבודות הבניה, כלפי היתר מס' 22-1016, שניתן בתאריך 30/11/2022 הכוללים:
 בקומת המרתף, קרקע, קומה א' ובחדרים על הגג.
 על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח צידי, כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת של 1.95 מ"ר המהווים 0.55% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים+המרת מבנה עזר לשטח עיקרי.

עיר ללא הפסקה

2. ניווד שטחים מקומת הקרקע לקומה א' בשיעור של 1.99 מ"ר המהווה 0.56% משטח המגרש.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים וההערות המפורטים בהיתר המקורי שמספרו 22-1016

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 28

6769/58	גוש/חלקה	25-1050	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	04/06/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-026	תיק בניין
7,474.00	שטח	24-02047	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא קרן
 ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147 נעם קרן
 ברודצקי 28, תל אביב - יפו 6905147

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
 הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

הרחבת דירה ושינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד, 2 כניסות, יש לציין כי הדירות הורחבו בחזית אחורית בלבד. השינויים המבוקשים בדירה הנדונה, חלקם מבוקש בדיעבד.

החלטת: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף מזרחי ושינויים פנימיים בקומת קרקע באגף קיצוני מזרחי, כולל ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד, 2 כניסות, כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% הקלה יחסית, השווה ל6.72 מ"ר לצורך שיפור תיכנון.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
 תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה איתן אהרון 8א

6624/715	גוש/חלקה	25-0887	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	11/05/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0978-021	תיק בנין
636.00	שטח	23-00182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק בוקצין
 איתן אהרון 8, תל אביב - יפו 6900322

עורך הבקשה

יורם סלוניםסקי
 ההגנה 4, יהוד-מונוסון 5620511

מהות הבקשה

שינויים ביח"ד אמצעית מערבית בת 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, בבנין הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף, הכוללים:
 - תוספת מעלית בין מפלסי הקומות, קומת המרתף - עליית הגג
 -בכל הקומות שינויים פנימיים, שינויים בחזית הדרומית.
-על המגרש: הגבהת גדר בגבול המגרש הקדמית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' שאושר בהיתר. שינויים בגובה פילרים חשמל והגבהת 2 שערי חניה עד לגובה 2.30 מ'.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הבנין, ביח"ד אמצעית, בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבנין קיים הכולל 4 צמודי קרקע בקיר משותף,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2.לא לאשר את ההקלה להגבהת גדר בגבול המגרש הקדמי עד לגובה 1.80 וושערי כניסה לחניה עד לגובה 2.30 מ', שכן המבוקש בניגוד לתב"ע 2185 החלה על המקום ובניגוד לתכ" עיצוב ארכיטקטונית המאפשרות גדרות כולל שערי כניסה לחניה עד לגובה 1.50 מ' 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)

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת הגדר מעבר לגובה 1.50 מ', בגבול המגרש הקדמי, לרבות שערי חניה, לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 93

6636/358	גוש/חלקה	25-1049	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	04/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-093	תיק בניין
793.00	שטח	24-00660	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.
- בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
 - קומות המרתף מוצעות עם גישה לכלי רכב דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 95,99 - 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.
 - דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

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: גג פרטי לדירות 23 + 24, וגג טכני משותף לכלל הבניין.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, 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.

עיר ללא הפסקה

כולל ההקלה הבאה:

1. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 25.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן חניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (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 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 מח' מאור לתיאום מולם
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
2	רישום בפועל של 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.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים
4	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
5	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הקמת המרתף.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	הקמה בפועל של חב' הניהול
11	חתימה סופית על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
12	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
13	אישור אגף הנכסים.
14	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
15	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.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 95

6636/342	גוש/חלקה	25-1114	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	23/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-095	תיק בניין
701.00	שטח	24-00658	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 20 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב יציאה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה חמעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

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 20 יח"ד.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E ובניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה. על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב יציאה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית,

עיר ללא הפסקה

גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
 לאחר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

כולל ההקלה הבאה:

1. תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22.5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר 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	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.
5	(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.
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

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 פאלומנ לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
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
---	------

#	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בסיום עבודות הבניה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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 להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים עם אגף הכנסות מבנייה ובתאום עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
11	הבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות בלשכת רשם המקרקעין ורישומן בפועל
12	רישום בפועל של איחוד וחלוקה בלשכת רשם מקרקעין, כאמור בסעיף 17ב' בתקנון התוכנית
13	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
15	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.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 97

6636/359	גוש/חלקה	25-1115	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	23/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-097	תיק בניין
799.00	שטח	23-02409	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
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

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 משותפות, עבור 24 יח"ד.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
קומות המרתף מוצעות עם גישה לכלי רכב דרך קומות המרתף של 2 הבניינים השכנים מצפון מערב (בכתובת קהילת ורשה 95,99 - 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. הקמת המרתף מוצעת ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

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.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, שטח נלווה לדירת הגן, מחסנים דירתיים וחניה.
על המגרש: זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלה הבאה:

עיר ללא הפסקה

1. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 25 מקומות חניה במקום 29 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.
- 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	קבלת אישור רמ"י, בעלים של תת חלקה 7.
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	הבטחת תחזוקת שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

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 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של 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	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עבודות הבניה
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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.
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 חברת ניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18 (ד) בתכנית 3570.
11	אישור אגף הנכסים
12	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
13	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי

#	תנאי
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 ברוב קולות.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 99

6636/341	גוש/חלקה	25-1110	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	22/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-099	תיק בניין
699.00	שטח	24-01058	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 20 יח"ד.
-בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
-על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב כניסה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
-דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007-2 מתאריך 13/05/2026

- 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 20 יח"ד.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לכל בנייני מתחם E, בניין נוסף ממתחם F (בכתובת קהילת ורשה 103) וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.
-על המגרש: רמפת גישת רכבים למרתף (נתיב כניסה בלבד) המשרתת את כל בנייני מתחם E ובניין 103 ממתחם F וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח

הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בדיקות הנאה בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלות הבאות:

1. תקן החניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 23 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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 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	(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.
6	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני המתחם הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
3	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עבודות הבניה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 בפועל של זיקת ההנאה לציבור וזכות המעבר, עפ"י תעא/3570 (1) - ראה סעיף 1.3.8 בתיק המידע
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד') בתכנית 3570.
10	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
11	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
12	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	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
15	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.

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 103

6636/340	גוש/חלקה	25-1113	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	23/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-103	תיק בניין
677.11	שטח	24-01063	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 20 יח"ד.
 בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לבניין הנידון ולכל בנייני מתחם E, וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.

על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה, שבילים בזיקות הנאה למעבר ושההית הולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, הקמת רמפה גישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי הדרום-מערבי עבור שלושה בניינים במתחם F, בכתובות קהילת ורשה 101, 105, 107 (שאינה עתידה לשרת את הבניין הנידון), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

-דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

- 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 משותפות, עבור 20 יח"ד.

-בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות לבניין הנידון ולכל בנייני מתחם E, וכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניה.

-על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מטרים במרוח הקדמי להרחבת רחוב קהילת ורשה,

עיר ללא הפסקה

שבילים בזיקות הנאה למעבר ושההית הולכי רגל בהתאם לתוואי תכנית פיתוח השטח המתחמית, הקמת רמפה גישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) במרווח הצדדי הדרום-מערבי עבור שלושה בניינים במתחם F, בכתובות קהילת ורשה 101,105,107 (שאינה עתידה לשרת את הבניין הנידון), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

1. תקן חניה מופחת למגורים לפי תקן החניה (משנת 2106) של חוק התכנון והבניה (אזור ב'), ותכנון 21 מקומות חניה במקום 22 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החניה בתכנית 3570, בהתאמה לתקן החניה המוזכר בתע"א/3570(1) החלה על המגרש.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים 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 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 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. 7. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107.
5	הטענת התחייבות המבקשים להקמת רמפת כלי רכב (נתיב יציאה בלבד), במרווח הצדדי הדרום מערבי, לגישה למרתפי החניה של בנייני מתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. בהתאם לנדרש בתכנית 3570 ובתע"א/3570(1).
6	1) חתימה על הסכם רכישת חלקת ההשלמה מול רמ"י 2) יש להטעין הסכם רכישת מול רמ"י במגירה 2000 3) קבלת אישור אגף הנכסים. ?
7	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להסכם שנחתם בין המבקשים לבין המבקשים ביתר בנייני מתחם F, להקמת רמפת הגישה למרתפי שלושת הבניינים בתחם F בכתובות קהילת ורשה 101,105,107. חריגה מהסכם זה תהווה הפרה של ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 161,805 ₪.

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	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - רורמן הנדסה
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה - 20.5.2024
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. 7. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתפי החניה (נתיב יציאה בלבד) עבור שלושת הבניינים במתחם F בכתובות קהילת ורשה 101, 105, 107.
2	בניית כל קומות המרתף במתחם E ורמפת הגישה אליהם, והבטחת מעברים חופשיים לחניה לכל בנייני מתחם E הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

#	תנאי
3	בניה בפועל של רמפת הגישה (נתיב יציאה בלבד) למרתפי הבניינים במתחם F, במרווח הצדדי הדרום מערבי, בהתאם לתכנית 3570 ותכנית העיצוב שלה.
4	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן סיום עבודות הבניה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	חתימה סופית של הסכם בנושא הקמה ואחזקה של שטחים פתוחים מול אגף ההכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע.
9	הקמה בפועל של חברת הניהול - בהתאם למפורט בסעיף 18(ד') בתכנית 3570.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צמחי היהודים 29, שביל ברלינר 2, שביל ברלינר 4, שביל ברלינר 6

6649/276	גוש/חלקה	25-0016	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0990-029	תיק בניין
1,168.00	שטח	23-00247	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יפתח וקס
 לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חזית מסחרית (דרומית) לרחוב צמחי היהודים, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 2 כניסות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר ומגורים בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד.
 לכל גובה הבניין: 2 גרעיני בניין הכוללים (כל אחד מהם) חדר מדרגות ומעלית.
 בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחריות בחזית הקדמית-דרומית, 2 מבואות כניסה למגורים, מפלס תחתון של 3 דירות דו-מפלסיות מקומה 1 (עם כניסה מהמהפס העליון בלבד), חדרי אופניים וחדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מרחב מוגן למסחר, רמפה חד נתיבית לתת הקרקע בנפח הבניין (עם כניסה מצידה הצפוני של החזית הקדמית).
 על המגרש: הריסת כל הבניה הפולשת לחלקות העירייה, גדרות חדשות בגבולות המגרש הכוללת מסתורי מערכות לתפקוד הבניין, פיתוח שטח בהתאם לפיתוח השטח הקיים במגרש, עקירות ונטיעות. דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:
 277 (מבני ציבור), 285 (שצ"פ), 284 (שביל ברלינר) בגוש 6649, 72 (רחוב צמחי היהודים), 86 (בניין מגורים), בגוש 6769.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חזית מסחרית לרחוב צמחי היהודים, והקמת בניין טורי חדש למגורים מכוח תמ"א 38, עם 2 כניסות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר ומגורים בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד.
 -על המגרש: גדרות חדשות בגבולות המגרש הכוללת מסתורי מערכות לתפקוד הבניין, פיתוח שטח בהתאם לפיתוח השטח הקיים במגרש, עקירות ונטיעות.

עיר ללא הפסקה

-כניסת רכבים למרתפי החניה מוצעת בנפח הבניין בצמוד לפאה הצפונית של הבניין.

כולל ההקלה הבאה:

- בניית מרפסות הבולטות 1.5 מטרים (37.5%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 2 כאשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מרכז קהילתי רמת אביב(ברח' חיים לבנון 39), מס' 6 - אוניברסיטה, מס' 7 - אונ' ת"א תוספת מקומות חניה.

3.לאשר החדרת עוגנים לחלקות הגובלות:

277 (מבני ציבור), 285 (שצ"פ), 284 (שביל ברלינר) בגוש 6649, 72 (רחוב צמחי היהודים), 86 (בניין מגורים), בגוש 6769.

4.לדחות את ההתנגדות (שהוגשה ע"י החוכר בתת חלקה 19 בבניין הנידון), לאי היתכנות קניינית לבקשה, מאחר ועל אף עוגמת הנפש הנגרמת למתנגד, בחינת ההתכנות הקניינית להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38 נעשית לבניין כולו (ולא לכל כניסה לבניין בנפרד), והבקשה הנידונה חתומה ע"י מיופה כוחם של 70% מבעלי הזכות בנכס, ולא ניתן לקבל את ההתנגדות לעניין.

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 תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה. 4. רישום יחידות הדיור הדו מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה
5	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה המוצעים בפרויקט באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

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 מתאריך 13.11.25 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
7	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' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-12.2.2024
4	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
2	אישור פיקוד העורף
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	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום יחידות המסחר לשימוש מסחרי בלבד. 2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין, בגג העליון ובשטח החצר לשימוש כלל דיירי הבניין. 3. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנות להצמדה. 4. רישום יחידות הדירוד מפלסיות בקומה 1 והמשכן בקומת הקרקע כח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. המחסנים במרתף יוצמדו ליח"ד (כל מחסן ליח"ד שונה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,125.8 ₪.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

#	תנאי
10	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
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 198א

6960/64	גוש/חלקה	24-1723	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0025-198	תיק בנין
302.00	שטח	24-01381	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן יהודה 198א' ייזום ובניה בע"מ
 המליץ 7, תל אביב - יפו 6329509

עורך הבקשה

ארז לוינברג
 רדינג 4, תל אביב - יפו 6902215

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:

- בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות.
- בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע כולל ממ"מ.
- בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל והגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד.
- בקומת הגלריה הקיימת: שינויים פנימיים בגלריית המסחר והוספת מחסן בין קירות ממ"ד יורדים מהקומות העליונות.
- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים שינויים בפתחים, הרחבת הדירות ותוספת ממ"ד לכל יח"ד וסגירת מרפסות בחזית עורף וצד דרומית, באמצעות ויטרינות הזזה.
- בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, כולל תוספת יח"ד אחת עם ממ"ד ותוספת שטחים לרבות ממ"ד ליח"ד קיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
- על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) בהיקף הקומות שמתחת, המכילות: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות פתוחה ליח"ד בחזית קדמית ומרפסות ליח"ד עורפית (סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות).
- קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ועץ.
- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם ג'קוזי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה והוספת פירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי.

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הגבהת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישות למערכות מים, ארון מונים ופילר חשמל בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) וחנות אחת.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת בן יהודה 198, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת מרתף 2:- הוספת מאגר מים, חדר משאבות.
 - בקומת מרתף 1:- הורדת קירות חיזוק, הגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד ותוספת שטחים נלווים למסחר מקומת הקרקע כולל ממ"מ.
 - בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת, שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל והגדלת יח"ד קיימת כולל הוספת ממ"ד.
 - בקומת הגלריה הקיימת: שינויים פנימיים בגלריית המסחר והוספת מחסן בין קירות ממ"ד יורדים מהקומות העליונות.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים שינויים בפתחים, הרחבת הדירות ותוספת ממ"ד לכל יח"ד וסגירת מרפסות בחזית עורף וצד דרומית, באמצעות ויטרינות הזזה.
 - בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, כולל תוספת יח"ד אחת עם ממ"ד ותוספת שטחים לרבות ממ"ד ליח"ד קיימת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.
 - על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) בהיקף הקומות שמתחת, המכילות: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל יח"ד, מרפסות פתוחה ליח"ד בחזית קדמית ומרפסות ליח"ד עורפית (סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות).
 - קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ועץ.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם ג'קוזי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל קומה והוספת פירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הגבהת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישות למערכות מים, ארון מונים ופילר חשמל בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) וחנות אחת.

2. לאשר פתרון חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאי

#

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

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.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/09/2024 שמספרו 24-01381 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 11,829.00.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	השלמת 26 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
10	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7 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.**

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 15

6960/104	גוש/חלקה	23-0011	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-015	תיק בניין
434.00	שטח	22-02615	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

מיכל שרבט
 גבורות 3, כפר סבא 4420951

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים (כולל 9 יח'ד) ובנייה בניין חדש כולל קרקע, 5 קומות טיפוסיות + קומת גג (סה"כ 15 יח'ד) מעל קומת מרתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים ו.
 2. להוסיף את התנאים הבאים:
- 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.
 - מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
 - 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.
 - הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 - הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 - 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

- אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
- לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
- על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.
- היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
- לציין בתיק הבקשה:
- כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – באחריות גורמי הרישוי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע
7	לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.

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: 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023
--

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
 - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
- לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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 והוסמן באתר מורשה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
	ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 123-0287 מתאריך 12/11/2023

לבטל את החלטת רשות רישוי בישיבה התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023, ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023
--

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
 - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.

עיר ללא הפסקה

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
- 2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- 3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון 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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.

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	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 17

6960/103	גוש/חלקה	22-1974	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-017	תיק בניין
432.00	שטח	21-02105	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

מיכל שרבט
 גבורות 3, כפר סבא 4420951

מהות הבקשה

הריסה בניין קיים ובנייה בניין חדש כולל: קרקע עם 2 דירות גן, 5 קומות טיפוסיות + קומת פנטהאוז (סה"כ 15 יחיד) מעל קומת מרתף עם מרתף דירתי, מחסנים פרטיים וחללים טכניים. פיתוח שטח וגדרות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את השינויים המבוקשים למיקום רחבת כיבוי האש, עדכן טבלת העצים.
2. להוסיף את התנאים הבאים:
1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2. מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע.
3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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

7. אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
10. לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
11. על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי – בתיאום עם אגף שפ"ע.
12. היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו - באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.
14. לציין בתיק הבקשה:
 - כי לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי. – באחריות גורמי הרישוי.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לא יותר אישור לשימוש בשטחי השצ"פ לטובת אתר התארגנות. ההתארגנות תעשה בתוך המגרש בלבד.
3	על היזם תוטל מטלת נטיות חלופיות בעיר כנגד העצים שיכרתו במרחב הציבורי
4	היזם יתחייב להחזרת השטח לקדמותו
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 25/12/2025 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. עץ מספר 9 נטוע בשטח ציבורי ומיועד לשימור לפי מפרט שימור אגרונומי. העץ יעבור גיזום בצידו הצפוני וצידו המערבי בליווי אגרונום צמוד ונציג מטעם אגף שפ"ע
7	לא נמצא פתרון כיבוי אש ועמידה בתקנים אלא רק דרך השצ"פ לכן היזם מחויב לספק תוכנית פיתוח למרחב הציבורי בתיאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
8	יוגש מסמך תיעוד מצב קיים ותוכנית נופית, שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מטעם היזם, להשבת מצב לקדמותו ושיקום השצ"פ. התוכנית תתייחס לריצופים, גינות, נטיות, ריהוט רחוב, מע' השקיה וכיוצ"ב.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,589.00 ₪.
5	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

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

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:

לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:

1. הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.
2. ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע
3. שינוי מיקום חדר גז
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכלל 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	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת

#	תנאי
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023
--

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
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..

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,

#	תנאי
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..

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים..
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪..
3	

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה..
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, ,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות..
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש..

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן..

#	תנאי
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.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 57

7091/106	גוש/חלקה	25-0889	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	11/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0026-057	תיק בניין
398.00	שטח	22-03312	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מג'די אגבריה
חובבי ציון 34, תל אביב - יפו 6334626

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שימוש חורג ממגורים למלונאות ושינוי השימוש בבניין הקיים למגורים למלונאות בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלונאות ושינוי השימוש בבניין הקיים למגורים (שטרם קיבל תעודת גמר) למלונאות בלבד, שכן תכנית רובע 3 הינה תכנית שמעניקה זכויות למגורים ומאפשרת עירוב שימושים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בלבד ואינה מאפשרת שימוש למלונאות.

הבקשה לשימוש חורג למלונאות מהווה שימוש חורג לתכנית ולא ניתן לאשרה כמבוקש.

2. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום אשפה ותנועה וחניה.

3. לקבל את ההתנגדויות שכן הבקשה לשימוש חורג למלונאות בלבד מהווה שימוש חורג לתכנית רובע 3 ולא ניתן לאשרה.

הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה במייל ובטלפון.

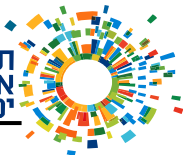
תנאים למתן היתר

#	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 תכנ הבניה

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רב צעיר 10, רב צעיר 12, שלזינגר 1

6212/1190	גוש/חלקה	25-1291	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	10/08/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	0552-010	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת "הבונים (רב צעיר) בע"מ
יערי מאיר 16, תל אביב - יפו 6937116

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

1. תיקון טעות סופר בהיתר מספר 23-1100 שניתן בתאריך 20/05/2024 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית והקמת בניין מגורים חדש עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 44 יח"ד, כך שירשם:

- בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד
- בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד
- בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד
- בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד
- בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד

סה"כ יתקבלו 44 יח"ד.

2. תיקון מספר החניות כך שיתקבלו 43 חניות + 2 חניות נכים ובהתאם עדכון קרן החנייה עבור 1.6 מקומות חנייה החסרים

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את התיקונים המבוקשים בהיתר מספר 23-1100 שניתן בתאריך 20/05/2024, כאמור:

- בקומת קרקע יתקבלו 4 יח"ד
- בקומות 1+4 יתקבלו 8 יח"ד
- בקומה 2 יתקבלו 6 יח"ד
- בקומות 3+5 יתקבלו 7 יח"ד
- בקומה 6 יתקבלו 4 יח"ד

סה"כ יתקבלו 44 יח"ד.

2. תיקון מספר החניות כך שיתקבלו 43 חניות + 2 חניות נכים ובהתאם עדכון קרן החנייה עבור 1.6 מקומות חנייה החסרים

3. החזרת תשלום קרן חניה עבור 3 מקומות החניה ששולמו בהיתר חניה הקיים.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.
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	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	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 79

7437/37	גוש/חלקה	24-1623	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0011-079	תיק בנין
583.00	שטח	24-00636	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רותם שני אלה בע"מ
גליל ים 1, גליל ים 4690500

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

- תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבנין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד, הכוללים:
1. חפירת 3 קומות מרתף : עבור 20 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים), ובנוסף: בקומה 3:- 6 מחסנים דירתיים. בקומה 2:- 6 מחסנים דירתיים ובקומה 1:- 5 מחסנים דירתיים, 2 מאגרי מים, חדר משאבות וחדר מכונות. סה"כ 17 מחסנים דירתיים במרתפים.
 2. בקומת הקרקע: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבנין ובנייה חדשה בנוסף ל-2 יחידות המסחר הקיימות להסדרת 3 יחידות דיור, מעלית כלי רכב בתוואי הבנין וחדר אשפה.
 3. בקומה א' ו- ב' הקיימות: הריסת כל האגף האחורי ופנים הבנין ובנייה חדשה עבור 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה (1 בחזית קדמית ו-1 בחזית אחורית) פתוחות ומקורות לכל יח"ד.
 4. בניית קומות ג' ו-ד' חדשות: בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה (1 בחזית קדמית ו-1 בחזית אחורית) פתוחות ומקורות לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזזטרה בפרגולה קלה.
 5. תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ו-5 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה קלה.
 6. בגג העליון: 17 קולטי שמש בשטח גג משותף עם גישה בגרמי מדרגות הכלליות של הבנין.
 7. בכל הקומות: תוספת 2 מעליות פנימיות בשטח 2 גרעיני המדרגות הקיימים בבנין עם תחנת עצירה בכל הקומות.
 8. בחצר: הריסת מחסן קיים ללא היתר במרווח האחורי, פיתוח שטח, גינון, הצמדת חצר לכל אחת מ-2 יח"ד בקומת הקרקע במרווח האחורי, מסתור אשפה וגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, מסתור לגז ופילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי. מעבי מזגן במרווחים מחוץ לקו בנין ללא מסתור.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בנין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.

החלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבנין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 9 יח"ד, סה"כ לאחר השינויים יתקבל בנין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו-7 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 32 % מן המרווח המותר
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית דרומית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית מערבית
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
- הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבנין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה ויחידת דיור 1 בקומת גג מכח תמ"א 38. סך הכל בבנין 16 יח"ד.
 - הרחבת הדירות הקיימות בבנין ב 14.09 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בנין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בלבד
2. לא לקבל את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לקיים + חיזוק מינימלי הניתן לאישור מכח תכנית תמ"א 38, בהתאם לתכנון העתידי באשור ובהתאם להוראות החלות. בנוסף מבוקשת תוספת ממ"דים בהתאם לקוי הבנין המוקטנים לממ"דים. אשר ניתן לאשר.
- בנוגע לעצים כל הגשה מוגשת בליווי אגרונום מוסמך ועוברת אישור אגרונום העיריה.

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

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
3	יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/5/2024 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,362.00.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	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.
11	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	אושרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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.
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
6	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
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	עבור עץ לשימור מס' 1 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתו בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
12	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
13	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
14	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.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 56, הירדן 9

6909/35	גוש/חלקה	23-0284	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-056	תיק בניין
708.00	שטח	20-02265	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נוגה הירקון בע"מ
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, כמפורט:
- 2- קומות המרתף: 27 מקומות חניה (כולל חניית נכים אחת) חללים טכניים, מעברים ומבואות משותפים.
 2. בקומת קרקע: חזית מסחרית לכיוון רח' הירקון ורחוב הירדן עם 2 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר עם כניסה ממרוח הצד המזרחי, לובי כניסה למגורים, מעלית, חדר מדרגות, נישת גז, חדר אשפה למגורים, חדר אופניים, יח"ד אחת עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי הצד.
 3. בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5: מבואה קומתית, 4 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד.
 4. בקומה 6, קומת הגג החלקית: מבואה קומתית, 2 יח"ד בקומה, יח"ד חזיתית עם ממ"ד, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה ויח"ד עורפית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בקרן מרווחי הצד.
 5. על הגג העליון: 28 פאנלים סולאריים ו-28 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 6. בשטח המגרש: שטח מרוצף בחלק הקדמי של המגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדד צפוני, נישת מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי, שטח זיקת הנאה בצמוד לחזית מסחרית על רחוב הירקון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026

תיקון החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024 ע"י תוספת אישור הקלה מתכנית מ' לביטול מרפסות שירות.

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתויק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופיקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	1. תכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה 2. בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו 3. פליטת גנרטור החירום תהיה בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג
9	1. חו"ד אקוסטית של ס. דניאל מתאריך: 8.12.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפריקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית. 5. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפריקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפריקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפריקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי
10	

#	תנאי
	(mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אפשרה כריתה של עץ מספר 5 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').
10	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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 משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
12	- הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
13	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
14	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
15	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
16	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
17	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

1. לאחר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
- תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
- תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
- תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%

עיר ללא הפסקה

- בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3 כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:
- בהתאם לסעיף 97 (א)(1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 507-1149160/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
- ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
- הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
- היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכניות
- גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
- ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.62 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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,

#	תנאי
	על פי כל דין.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופיקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
12	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
13	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018 מתאריך 25/10/2023

- לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:
1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
 2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.

עיר ללא הפסקה

3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
 4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
 5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים 2 א
 6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
 7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.
 8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.
- הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 61, סמטת נורדאו 1

6957/34	גוש/חלקה	24-0078	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0197-061	תיק בניין
279.00	שטח	22-00268	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נסי פרץ ובניו בתל אביב הקטנה בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 8, תל אביב - יפו 6350810

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

השלמת קומה חלקית קיימת על הגג בקומה רביעית + 1.65 קומות מעליה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת -בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציבות 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	1. חו"ד אקוסטית של חברת לורבר סימוכין 2107-סק-עד מתאריך 12.5.25 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.
6	לתשומת לב בעל ההיתר 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).
7	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.

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 והוסמן 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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש

#	תנאי
	ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-26-0067 מתאריך 26/04/2026
--

לבטל את החלטת רשות הרישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024 ולהעבירה לדיון במסגרת הועדה המקומית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 2 רשות רישוי מספר 1-24-0217 מתאריך 05/12/2024
--

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 8 יח"ד, סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 12 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות)

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	נדרש לתכנן את שביל הכניסה בהתאמה לעצים לשימור.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

#	תנאי
5	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 36, לילינבלום 38

6924/5	גוש/חלקה	25-0473	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0003-062	תיק בניין
3,426.00	שטח	23-01718	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ג'יי טי אל וי 3 (בית לין) ש.מ.
 לילינבלום 36, תל אביב - יפו 6513317

עורך הבקשה

קורן שחר
 רבי פנחס 4ה, תל אביב - יפו 6813904

מהות הבקשה

שינויים בבניין קיים למשרדים בן 4 קומות (מבנה המגדל לא כלול בבקשה הזאת) כמפורט:

בכל קומות המבנה הנמוך ועל הגג של המבנה (נשוא הבקשה) והמרתף: שינויים והתאמה במערכות הבנין לטובת השינויים והשימושים המבוקש, לרבות: אמצעי בטיחות אש, מערכת אינסטלציה תברואה, מינדוף, מיזוג אוויר ופינוי עשן.
 התאמת נגישות בקומות העל קרקעיות.
 * לא התבקשו שינויים בקומות המרתף התחתונות.

בקומת המרתף העליונה:

- שימוש חורג מתכנית מחנייה/ שטחים טכניים לשטח נלווה משותף למועדון עובדים ואחסנה.
- תוספת חדר אשפה לאצירה זמנית ממסחר ברח' נחלת בנימין. יצירת מעברים לחדר האשפה הזמני ממעלית אשפה (לקומת קרקע) ומעבר מחדר האשפה הזמני לכיוון מעלית אשפה נוספת (דרך מפלס 2-) לצורך פינוי לחדר האשפה הראשי בקומת הקרקע.
- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

בקומת הקרקע:

- שימוש חורג מתוכנית 1108 ממשרדים למסחרו. שינויים פנימיים בחלוקת החללים, לרבות תוספת גן פנימי (פאטיו) הכולל אזורי ישיבה משותפים
- שינויים בחזיתות - חלוקות הפתחים ותוספת פתחים בקומת הקרקע.
- שינוי נקודתי בתוואי חזית קומת הקרקע לכיוון רח' לילינבלום, ע"י הסגת קיר הויטרינה לכיוון פנים המבנה, על מנת לייצר שטח כניסה מקורה.

- הסדרת חדר גז ואזור טיפול בפסולת שמן בישול משומש מכיוון רח' נחלת בנימין.
- הסדרת מערך פינוי אשפה עדכני הכולל הגדרת מבואה ומעלית לפינוי אשפה לטובת מסחר הפונה לרח' נחלת בנימין. ביטול פתרון אשפה קיים מבוסס מכולה ודחסן ותכנון שני חדרי אשפה בתחום המבנה והסדרת פתרון פינוי אשפה ע"פ מיקום קיים מכיוון רח' יהודה הלוי.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים, המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומת גרליה:

- שימוש חורג מתוכנית משרדים למסחר ושינויים פנימיים בחלוקת החללים. לצורך התאמה לשימוש המבוקש

קומה 1:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

- פתיחת פתח ברצפה באגף הדרום מזרחי, לטובת המשך חלל 'אטריום' הקיים בקומות 2-3.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 2:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 3:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

בשטח המגרש:

- שינוי מפלסי פיתוח במדרכות בהיקף הפרויקט על מנת לייצר מפלס פנים-חוץ המשכי ואזורי ישיבה מפולסים, לטובת פעילות מסחרית.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למשרדים בן 4 קומות (מבנה המגדל לא כלול בבקשה הזאת) כמפורט:

בכל קומות המבנה הנמוך ועל הגג של המבנה (נשוא הבקשה) והמרתף: שינויים והתאמה במערכות הבנין לטובת השינויים והשימושים המבוקש, לרבות: אמצעי בטיחות אש, מערכת אינסטלציה תברואה, מינדוף, מיזוג אוויר ופינוי עשן. התאמת נגישות בקומות העל קרקעיות.

בקומת המרתף העליונה:

- שימוש חורג מתכנית משטחים טכניים לשטח נלווה משותף למועדון עובדים משותף ואחסנה משותפת.
- תוספת חדר אשפה לאצירה זמנית ממסחר ברח' נחלת בנימין. יצירת מעברים לחדר האשפה הזמני ממעלית אשפה (לקומת קרקע) ומעבר מחדר האשפה הזמני לכיוון מעלית אשפה נוספת (דרך מפלס 2-) לצורך פינוי לחדר האשפה הראשי בקומת הקרקע.
- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.

עיר ללא הפסקה

בקומת הקרקע:

- שימוש חורג מתוכנית 1108 ממשרדים למסחר. לתקופה של 10 שנים. שינויים פנימיים בחלוקת החללים, לרבות תוספת גן פנימי (פאטיו) הכולל אזורי ישיבה משותפים
- שינויים בחזיתות - חלוקות הפתחים ותוספת פתחים בקומת הקרקע.
- שינוי נקודתי בתוואי חזית קומת הקרקע לכיוון רח' לילנבלום, ע"י הסגת קיר הויטרינה לכיוון פנים המבנה, על מנת לייצר שטח כניסה מקורה.
- הסדרת חדר גז ואזור טיפול בפסולת שמן בישול משומש מכיוון רח' נחלת בנימין.
- הסדרת מערך פינוי אשפה עדכני הכולל הגדרת מבואה ומעלית לפינוי אשפה לטובת מסחר הפונה לרח' נחלת בנימין. ביטול פתרון אשפה קיים מבוסס מכולה ודחסן ותכנון שני חדרי אשפה בתחום המבנה והסדרת פתרון פינוי אשפה ע"פ מיקום קיים מכיוון רח' יהודה הלוי.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים, המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומת גרליה:

- שימוש חורג מתוכנית ממשרדים למסחר ושינויים פנימיים בחלוקת החללים. לצורך התאמה לשימוש המבוקש

קומה 1:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים.
- פתיחת פתח ברצפה באגף הדרום מזרחי, לטובת המשך חלל 'אטריום' הקיים בקומות 2-3.
- הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום קיים המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 2:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

קומה 3:

- שינויים פנימיים בחלוקת החללים. הוספת מעלית פנימית בחלל אטריום המגיעה מקומת הקרקע עד לקומה 3 בלבד ללא ביטוי חיצוני.

בשטח המגרש:

- שינוי מפלסי פיתוח במדרכות בהיקף הפרויקט על מנת לייצר מפלס פנים-חוץ המשכי ואזורי ישיבה מפולסים, לטובת פעילות מסחרית.

- לדחות את ההתנגדויות שכן, מדובר על שימוש חורג לתכנית אשר הומלץ ע"י צוות התכנון לאור כך שמקודמת תב"ע על המגרש לטובת הוספת השימושים המבוקשים

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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 עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. שטח חדר עובדים יירשם כרכוש משותף. ג. שטח אחסנה המבוקש יירשם כרכוש משותף.
2	שיפוז הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 06/11/2023 שמספרו 202301718 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
4	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה ברשם המקרקעין.
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 14 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מזא"ה 5, בלפור 8

6933/136	גוש/חלקה	25-0517	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/03/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0014-003	תיק בניין
7,285.00	שטח	24-00417	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוכנויות יעקבזון
 בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118

עורך הבקשה

קרין פלג הורוביץ
 פנקס דוד צבי 43, תל אביב - יפו 6226107

מהות הבקשה

שימוש חורג מאולם למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחלק מן המרתף העליון, לתקופה של 10 שנים בקומפלקס קיים למסחר, משרדים ומגורים המורכב משלושה בניינים עם קומת קרקע ומרתפים משותפים.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולם למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לתקופה של 10 שנים, שכן המבוקש תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית 1/ התקפה, בכפוף למילוי התנאים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
7	יש להבטיח מתן הודעות לפי סעיף 36' , לקרן קיימת לישראל, שכן עפ"י דוח הפרסום לא מופיע כי

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	קק"ל קבלה הודעה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 15

7228/20	גוש/חלקה	25-0341	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	12/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0132-015	תיק בניין
213.00	שטח	23-01353	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרספונה אחזקות בע"מ
 קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724

עורך הבקשה

יניב מאירוביץ
 הכנסת 23, גבעתיים 5337906

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן קומה אחת, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום מזרח בכתובת מוהליבר 13 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

1. קומת מרתף: קומת מרתף עבור 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים, ח.משאבות, שטח נילוה ליח"ד מספר 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומה זו) עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית. מבואה קומתית הכוללת גרעין המדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
 2. לכל גובה הבניין: **מבואה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.**
 3. קומת קרקע: קומת קרקע חלקית לייצירת קומה מפולשת. מבואת כניסה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית, ארונות טכניים, והמשך היח"ד 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומת הקרקע) עם מדרגות פנימיות.
 4. קומה ראשונה: יח"ד 1 (החולשת לק.קרקע ומרתף) עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
 5. קומות טיפוסיות 2+3: יח"ד אחת בכל קומה, עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
 6. קומה 4: יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין עם פרגולה בנויה מעל.
 7. קומה 5: קומת גג חלקית להמשך היח"ד מהקומה שמתחת, מרפסת גג לחזית הבניין עם פרגולה בנויה.
 8. גג טכני משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).
 9. פיתוח שטח: גינון ונטיעות במרווח הקידמי, נישות פחים וגז משולבים בחזית הבניין, חניית אופנעיים ושחרור עשן ממחסנים.
- במרווח הצידי דרומי בצמוד לחומה פילר חשמל, במרווח הצידי הצפוני בצמוד לחומה נישת שעוני מים, וסבכת דריכה. בעורף הבניין גינה פרטית מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע ושחרור עשן מחדר משאבות.
- סה"כ ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1, עבור 4 יח"ד.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26 מתאריך 13/05/2026

א.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום מזרח בכותבת מוהליבר 13 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וחקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

1. קומת מרתף: קומת מרתף עבור 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים, ח.משאבות, שטח נילוה ליח"ד מספר 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומה זו) עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית. מבואה קומתית הכוללת גרעין המדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
 2. לכל גובה הבניין: מבואה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית וארונות טכניים.
 3. קומת קרקע: קומת קרקע חלקית לייצירת קומה מפולשת. מבואת כניסה קומתית הכוללת גרעין מדרגות, פיר מעלית, ארונות טכניים, והמשך היח"ד 1 מהקומה שמעל (ללא גישה מקומת הקרקע) עם מדרגות פנימיות.
 4. קומה ראשונה: יח"ד 1 (החולשת לק.קרקע ומרתף) עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
 5. קומות טיפוסיות 2+3: יח"ד אחת בכל קומה, עם פתרון ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין.
 6. קומה 4: יח"ד 1 עם מדרגות פנימיות להמשך היח"ד בקומה שמעל, ממ"ד ומרפסת לחזית הבניין עם פרגולה בנויה מעל.
 7. קומה 5: קומת גג חלקית להמשך היח"ד מהקומה שמתחת, מרפסת גג לחזית הבניין עם פרגולה בנויה.
 8. גג טכני משותף עם מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר).
 9. פיתוח שטח: גינון ונטיעות במרווח הקידמי, נישות פחים וגז משולבים בחזית הבניין, חניית אופניים ושחרור עשן ממחסנים.
 - במרווח הצידי הצפוני בצמוד לחומה נישת שעוני מים, וסבכת דריכה. בעורף הבניין גינה פרטית מוצמדת ליח"ד שבקומת הקרקע ושחרור עשן מחדר משאבות.
- סה"כ ייתקבל בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף 1, עבור 4 יח"ד.

ב. כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
4. ניוז זכויות בין הקומות
5. פטור ממרפסות שרות
6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 ברוטו מ' במקום 4.0 ברוטו מ' המותר
7. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.95 מ נטו מ' במקום 2.5 מ' נטו מ' המותר
8. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית ואחורית
9. בנית פרגולה בנויה בחזית קדמית מעל מרפסת גג בקומת הגג
10. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
11. קביעת תחנת מעלית לקומת חדר יציאה לגג

ג.להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן -

ד. לדחות את ההתנגדות לעניין הטענות המועלות בעיקרי ההתנגדויות בדבר הבקשה להקלה בקווי בניין אשר מביאה איתה הגבלה לשימוש בניין הסמוך ומניעה של מעבר סביר של אור השמש לדירות, שכן הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש בהתאם לתכנית המופקדת, להנחיות המרחביות ולמדיניות הוועדה כמו כן בהתאם להלכות דומות שאושרו באזור.
 בנוסף יובהר כי השינויים המבוקשים בבניין נשוא הבקשה, הינם חלק מתהליך התחדשות והתפתחות עירונית רצויה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	במידה וקיים גג אסבט בשטח המגרש - פירוק גג אסבט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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.

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

#	תנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'ורס ז'אן 4

7078/50	גוש/חלקה	25-1439	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0294-004	תיק בניין
333.00	שטח	24-00357	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דרורה אפרת
טרומפלדור 6, רמת השרון 4726406

עורך הבקשה

אולג צ'רניכוב
בלפור 38, בת ים 5937116

מהות הבקשה

אישור בדיעבד לשימוש חורג במחסן וחדר הסקה ליחידת דיור אחת בקומת מרתף בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג המבוקש לאישור בדיעבד ממחסן וחדר הסקה בהיתר למגורים כאשר הנ"ל נוגד את המאושר בהיתר מס' 3-990629 משנת 1999 וכן נוגד את רשימת התכליות המותרות לפי תוכנית ע"1.

טיטת חווד דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 45

6212/1248	גוש/חלקה	22-1898	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	27/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0478-045	תיק בניין
1,175.00	שטח	22-01832	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

גל מרום
 גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים (הבנוי ב-2 אגפים), בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב פנקס אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 45 יח"ד, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתפים: מחסנים דירתיים ו-44 מקומות חנייה (מתוכם 2 מקומות חניה עבור נכים),
- 10 מקומות חניה לאופנועים עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני חדרי המדרגות כלליים של הבניין ופירי מעליות.
- במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים.
- במרתף אמצעי (2-): חדר טרפו עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממרתף עליון (1-).
- במרתף עליון (1-): חדר ריכוז מונים וממ"מ למסחר.
- קומת הקרקע: מבואת כניסה הפונה לרחוב פנקס ומבואת כניסה הפונה לשדרות סמאטס, חדר אשפה ונישת אשפה נוספת עבור מסחר בצמוד לה, 2 חדרי אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד, 4 יחידות מסחר בחזית הקדמית לרחוב פנקס.
- בקומות 1, 3, 5, 6 ו-7 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות לחזית קדמית דרומית ומזרחית ומרפסת גזוזטרה בחזית צד צפונית.
- בקומות 2 ו-4 (בכל קומה): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות לחזית קדמית דרומית ומזרחית ומרפסת גזוזטרה בחזית צד צפונית.
- בקומה 7: פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית דרומית ומזרחית).
- בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות לצד צפון ומזרח, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מאלומיניום ומרפסת גזוזטרה בחזית צד צפונית.
- על הגג העליון: מערכות טכניות עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין, מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת גג מתוכננת (להלן דירה מס' 21) באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי.
- בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

13. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות וגדרות בגבולות המגרש, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חניה מקורה במרווח צדדי מערבי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 19/04/2026, לתקן סעיף 2 בהחלטת הוועדה המקומית כמפורט: "לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7.95 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן".

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)
2	אישור רשות הכבאות
3	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 אישור תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,515 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	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	הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 6 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3729 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועות הקרקע במרווח קדמי דרומי ומזרחי (עד לגבול מסחר) כזיקת הנאה לציבור
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית לרחוב פנקס אשר חיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 45 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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)
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,515 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#	תנאי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 6 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3729 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועות הקרקע במרווח קדמי דרומי ומזרחי (עד לגבול מסחר) כזיקת הנאה לציבור
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 8 1362 ,6 1362

9256/20	גוש/חלקה	24-1801	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	24/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	1362-006	תיק בניין
2,504.00	שטח	24-00936	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיל קטה בניה והשקעות בע"מ
 תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הבקשה מתייחסת לשלב ב' במגרשים 1048 המיועד לבינוי מרקמי של 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור 164 יח"ד, ומגרש B-505 המיועד לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לפי תכנית 4491 המהווים חלק מפרויקט תע"ש השלום ולפי תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491(1).
 קיים היתר מס' 25-0842 לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע זמניים עד גבולות המגרש, לעומק של 4 קומות מרתפים (עד לעומק של כ-17 מ' (עומק של 4 קומות מרתף).

כעת מבוקש הקמת בניין חדש למסחר ומגורים, בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, 5 יחידות למסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש, כמפורט:

- ב- 4 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות ומעליות, חדר משאבות ומאגר מים, חדר אופניים.
- בקומת הקרקע: 5 יחידות מסחר, ממ"מ למסחר, לובי כניסה, רמפה דו כיוונית למרתף חניה מרחוב 1362 וקולונדה ברוחב 4 מ'.
- בקומה 1: 11 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 2-3: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומות 4-5: סה"כ 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 6: 10 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 7-8: סה"כ 20 יח"ד, 10 יח"ד בכל קומה, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 9: 5 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מועדון דיירים עם מרפסת גג ופרגולה.

עיר ללא הפסקה

- בקומות 10-19: המשך למגדל מגורים 120 יח"ד (6 יח"ד בקומה), ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 21: 4 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה לכל דירה.
- בקומה 22: 2 יח"ד, ממ"ק, 4 מעליות, חדרי מבואות ומדרגות, מרפסת מקורה עם בריכת שחיה לכל דירה.
- בקומת הגג הטכנית: מאגרי מים וחדר משאבות.
- על הגג העליון: פתחי גישה למאגרי המים ומתקן לניקוי חזיתות.
- במגרש: פיתוח שטח, גיבון, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתפי חניה מרח' חפץ חיים, צובר גז בחלק הצפוני של הפיתוח במגרש, אזורי ישיבה ביציאה מהמסחר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לשוב ולדון בוועדה הבאה

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: 28
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
 2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491/ סעיף 10.1 ג':
 - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.
 - צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 - חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
 - הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- 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)

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	לעת הפעלת כניסת הרכבים במגרש הצפוני תיסגר כניסת הרכבים ופינוי האשפה במגרש הדרומי - לא תתאפר יותר מכניסת רכבים אחת ופינוי אשפה תת קרקעי לאחר הקמת הרמפה לכניסת רכבי תפעול.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור אגף הנכסים
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה
6	רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור מתכנית 4491.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

#	תנאי
8	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. (2) אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות המעפילים 30, ווג'ווד 9, גורלסקי ברוך 1

7098/35	גוש/חלקה	25-0878	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	08/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0537-030	תיק בניין
272.00	שטח	23-02090	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביתר כהן
שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816 מיכל סופר
שדרות המעפילים 30, תל אביב - יפו 6761816

עורך הבקשה

מיכל סופר
שדרות רוטשילד 119, תל אביב - יפו 6527119

מהות הבקשה

תוספות ושינויים ביחידה אחת במבנה מגורים טורי חד-קומתי קיים עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:
בקומת קרקע:
- הכשרה בדיעבד של מבנה עזר חיצוני המשמש כמחסן
- הוספת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
בקומה 1:
- הוספת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג

החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים ביחידה אחת במבנה מגורים טורי חד-קומתי קיים עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:
בקומת קרקע:
- הוספת ממ"ד לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
בקומה 1:
- הוספת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג

2. לאשר את ההקלה למבנה עזר חיצוני המשמש כמחסן בהתאם לתב"ע 3366.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	תנאי לגמר: הריסה בפועל של כל החורג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר יוחאי 20

7061/80	גוש/חלקה	25-0194	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3514-020	תיק בנין
492.00	שטח	23-01795	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל אפלבאום
 קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205

עורך הבקשה

עמית וינברג
 ניר אליהו 77, ניר אליהו 4584500

מהות הבקשה

- שינויים ותוספת בנייה בבנין קיים בן קומה אחת עם יציע 'מעל מרתף חלקי' לתעשייה ומלאכה, הכוללים:
- שינויים בקומת הקרקע המחולקת ל-4 יחידות תעשייה ומלאכה עם חדר המדרגות במרכז הקומה, שינוי בקיר חזית וסידור בו נישה עבור פילר חשמל, הריסת יציעים ללא היתר, סידור מעלית במרווח הצדדי לכל גובה הבנין בבליטה מדופן הקיר הקיים, תוספת מדרגות מילוט חיצוניות מפלדה בעורף הבנין לכל גובהו.
 - הקמת 2 קומות חדשות והמשך חדר המדרגות עם פיר מעלית ומערכת קורות מעל הגג ושימוש בו כמרפסת הגג עם פרגולה מפלדה מעליה. הקומות החדשות משמשות למלאכה ותעשייה **זעירה** עם גזוזטראות כלפי חזית לרחוב ופתרון למיגון ע"י מרחב מוגן בשטח של 16 מ"ר בקומה השנייה בלבד.
- *מבנים נפרדים בתחום המגרש לרבות סככות/פרגולות/מחסנים ללא היתר סומנו במפרט להריסה, למעט המבנה בפינה האחורית של המגרש עד גבולותיו שנהפך לחדר חדר אשפה עם גג קל מעליו.**

* המגרש מוצע עם הפקעה כלפי חזית לרחוב בשטח של כ-40 מ"ר כך ששטח המגרש נטו
 (על פי המסומן בה) - 492 מ"ר.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות לבנין קיים בן קומה אחת (עם יציע), מעל מרתף חלקי לתעשייה ומלאכה, שכן:

1. הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המאושרים בהיתר לצד ולחזית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וכוללת בניה בחריגות נוספת מעבר לקיר משותף חופף בצד המערבי ללא בניה רציפה בניגוד להוראות התכנית.
2. התכנון מהווה הגדלת השטחים העיקריים וההקלות כמותיות שפורסמו לתוספת קומות לא מצאו ביטוי בתכנון.
3. מהווה הכשרת מבנה ללא היתר בעורף המגרש מחוץ לקווי הבניין המותרים לצד ולאחור לחדר אשפה בניגוד לנקבע בתקנות ובהנחיות מרחביות, ללא כל הצדקה לכך מאחר וניתן להסדיר בתחום קווי הבניין המותרים.
4. כוללת מרפסות בבליטה מגבול המגרש הקדמי לתחום ההפקעה (כ-1.65 מ') בניגוד לנקבע בתקנות.
5. אין הצדקה תכנונית למתן הקלות בקווי הבניין המותרים כפי שפורסמו שניתן לממש את הזכויות בתחום קווי הבניין המותרים.
6. הוגשה ללא הצגת מקלט במרתף כפי שאושר בהיתר וללא מתן פתרון חלופי למיגון עבור הבניין כולו.
7. הוגשה בניגוד להנחיות מרחביות לעניין סידור מתקנים טכניים בחזית לרחוב.
8. סורבה ע"י מכון הרישוי.
9. הוגשה ללא הצגת אופן השימושים בכל הקומות ובמפלס מרפסת הגג ולא מאפשר בחינה מרחבית.
- ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הנכס אינו כלול באזור לחלוקה מחדש ואין הוועדה מוסמכת להכריע בנושאים קנייניים.

חו"ד מה"ע נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.
 תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5040 ₪.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
2	1.יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים 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.

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות הבעש"ט 5

7047/194	גוש/חלקה	24-1291	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	16/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3251-005	תיק בניין
1,518.00	שטח	22-01574	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיתר פרויקט בבעש"ט 5 בע"מ
אילת 10, מעש 4992500

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות עם 26 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים, לפי תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בן 9 קומות (כולל קומת קרקע חלקית ובניה חלקית על הגג), עבור 52 יח"ד (כולל 3 דירות גג), מעל 3 קומת מרתף עד גבולות המגרש.

*הבניין ממורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה לאורך חזית לשדי הבעש"ט עם לובי כניסה וחדר מדרגות נפרד בכ"א, מעל מרתפים עם 55 מקומות חניה וחדר טרפו.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-2 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר תכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/ 2563 (10) - הבעש"ט 5-9, עבור בניין חדש למגורים בן 9 קומות עבור 52 יח"ד (כולל דירות גג) לפי שטח דירה עיקרי ממוצע של כ-71 מ"ר במקום 78 מ"ר הנדרש לפי מדיניות הועדה.

2. לאשר את הבקשה לקבלת היתר בנייה:

- להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדשים, לפי תכנית תקפה 2563, תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה, בן 9 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית), עבור 52 יח"ד (כולל 3 דירות גג), מעל 3 קומת מרתף ל-55 מקומות חניה עד גבולות המגרש ללא עוגנים זמניים.
- לאשר תמריצי תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים, הכוללים:
 - תוספת שטח עבור 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל 26 דירות קיימות בהיתר.

- הקטנת קו בניין קדמי דרומי עד 3.0 מ'
- הקטנת קו בניין קדמי מזרחי עד 4.50 מ'
- הקטנת קו בניין צדדי עד 2.70 מ'.
- ד. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- תוספת קומה אחת ללא תוספת זכויות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הבעש"ט בשיעור של 40% מהמרווח המותר.
- בניית דירות הגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתכנית. - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,150 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	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	א-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי הרכב.
2	- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע. - אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 37, החלוצים 32

8988/15	גוש/חלקה	26-0228	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/03/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0033-037	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהוד מררי
 דרור 24, סביון 5654228

עורך הבקשה

עמיר פלג
 מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0133 שניתן בתאריך 26/05/2020 ל: הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 2 קומות, למעט קירותיו בחזיתות לרחובות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד ושתי חנויות בקומת הקרקע.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 26/05/2020 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 26/05/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 23-0540 מתאריך 26/05/2023 עד לתאריך 26/05/2026 ומקבל ארכה אוטומטית של 3 חודשים מכוח התיקון האחרון לחוק הארכות תוקף ודחיית מועדים לאור מלחמת שאגת הארי, אשר חל היתרים שפקעו בין 28.02.2026 ל-31.05.2026. ומכאן תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 26/08/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

"נכון למועד זה הבניין מצוי בשלב גמר חזיתות, התקנת חלונות בפתחים והתקנת מערכות המבנה. מדובר בשלב מתקדם של הביצוע, כאשר מרבית העבודות העיקריות הושלמו והעבודות מתמקדות בהשלמות וגמרים."

"מועד הסיום המוערך של הפרויקט הינו 25.10.2026. משכך, מדובר בחריגה צפויה של מספר חודשים בלבד ממועד פקיעת ההיתר."

"בנוסף, מאז אירועי 7 באוקטובר והמלחמות חרבות ברזל ועם כלביא חלו עיכובים משמעותיים בענף הבנייה בכלל ובפרויקט בפרט. במהלך מלחמת חרבות ברזל חלה האטה משמעותית בקצב ביצוע העבודות בפרויקט, אשר בשיאה נעצרו העבודות לחלוטין, בין היתר עקב מחסור ניכר בכוח אדם בשל

עיר ללא הפסקה

מניעת כניסת עובדים וגיוסי מילואים רחבים של עובדים, מנהלי עבודה וספקים. בהמשך לכך, במהלך מלחמת עם כלביא הושבת האתר באופן מוחלט למשך תקופת הלחימה. בשני המקרים העבודות לא חודשו באופן מיידי עם תום הלחימה, ונדרשו פרקי זמן סבירים לצורך התארגנות מחדש והשבת כוח האדם והמערך התפעולי לאתר, דבר אשר גרם לעיכוב מצטבר ומהותי בביצוע העבודות."

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה

לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה ללא תיק מידע והסתיים טיפול ללא תיק מידע, הוגשה בקשה בתאריך 18/04/2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט 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, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/05/2025 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 26.05.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007-2 מתאריך 13/05/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי 20-0133 שניתן מתאריך 26/05/2020 ל- 5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/05/2025.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 26.05.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

#

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 80

7024/110	גוש/חלקה	26-0312	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	15/04/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3001-080	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

חן חיים זני
צמחי היהודים 15, תל אביב - יפו 6905419

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0930 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל:

א. הריסת הבניין הקיים במגרש.
ב. הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עבור מלון בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף ללא עוגנים, עבור 44 יחידות מלון.

היתר מס' 19-0930 נמסר ביום 09/12/2019 והוא תקף ל-3 שנים עד ליום 09/12/2022 והוארך בהיתר מס' 23-0107. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 16/02/2023. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 16/02/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפריקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

1. מגפת הקורונה.
2. קשיי קבלן בגיוס צוותי עבודה.
3. כלכליות המיזם.
4. עדכון לתכנון המיזם.
5. המשך הביצוע לעבודות תוכנן למהלך 2024 לאור סיום עדכון התכנון, אולם לאחר מכרז קבלנים ארוך שנערך במספר "סבבים" לאור הקושי למצוא קבלן במחירים סבירים שכן מחירי הביצוע בעקבות מלחמת חרבות ברזל האמירו, עד כדי התנגדות הגורם הפיננסי לקידום הביצוע בטענה לחוסר כדאיות כלכלית למיזם, בנוסף למצב התיירות בארץ בעקבות המלחמה שלא הצריך פתיחת מלון נוסף או בכלל.

עיר ללא הפסקה

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכח תיק מידע שניתן בתאריך 28/01/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט 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, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 09/12/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 19/02/2025. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/02/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0930 שניתן בתאריך 09/12/2019 ל 5 שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 09/12/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 19/02/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 19/02/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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)

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפלטון 30

7000/195	גוש/חלקה	26-0308	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	15/04/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3409-030	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

תלפיות אפלטון 30-32 ת"א בע"מ
 שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702

עורך הבקשה

יאיר זיק
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0629 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל: חיזוק , שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור.

היתר מס' 19-0629 נמסר ביום 04/11/2019 והוא תקף ל-3 שנים עד ליום 04/11/2022 ושהוארך בהיתר מס' 23-0538. **למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 13/01/2023.**
 מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 13/01/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש **התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך** ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

עיכובים חיצוניים • עיכוב משמעותי בהטמנת קו מתח גבוה על ידי חברת החשמל, למרות תשלום שוברים כבר ביולי 2021. ביצוע העבודות בפועל התעכב זמן רב וגרם לדחייה בלוחות הזמנים. 4. השפעות מגפת הקורונה • קשיים בגיוס והעסקת עובדים, ובפרט עובדים פלסטינים. • האטה משמעותית בקצב הביצוע בשל מגבלות תפעוליות. 5. עיכובים עקב מלחמות "חרבות ברזל" 12 הימים " שאגת הארי", המלחמות והשפעותיה יצרו עיכובים מהותיים נוספים: גידול משמעותי בעלויות הבניה והצורך בהתארגנות מחדש והחלפת ספקים/קבלנים. • אי ודאות כללית בענף הנדל"ן רגולציה משתנה, ימי חירום והגבלות תנועה. קיום הליך תכנוני תלוי ועומד. הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית, אשר טרם הוכרע, מהווה גורם מעכב נוסף שאינו תלוי ביזם. תוכנית שנויים להיתר

עיר ללא הפסקה

הוגשה ב, 8/2023 התוכנית נדחתה ב 05/2025 כשנתיים לאחר ההגשה. ב 10/2025 הוגש ערר ועד היום לא התקבל החלטה בוועדת הערר.

נימוקי הבקשה:

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

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 1287-23 הבקשה להיתר שינויים סורבה על ידי הועדה המקומית, אך אושרה על ידי ועדת הערר בכפוף לתיקונים במסגרת ערר שהוגש על ידי מבקשי ההיתר. ניתן יהיה לממש את היתר שינויים בתקופת תוקף היתר הבניה המאורך כעת

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 8/3/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט 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, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 14/01/2025. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0629 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5- שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א)(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפלטון 32

7000/196	גוש/חלקה	26-0311	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	15/04/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	3409-032	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אפלטון תלפיות
 שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702

עורך הבקשה

יאיר זיק
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0628 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל: חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור.

היתר מס' 19-0628 נמסר ביום 04/11/2019 והוא תקף ל-3 שנים עד ליום 04/11/2022 והוארך בהיתר מס' 23-0350. למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 13/01/2023. מועד זה ניתן להארכה בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן- תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ומכאן כי ניתן להאריך את ההיתר עד 13/01/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש התקבלה בקשה מטעם המבקשים להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה והוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד שממשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

עיכובים חיצוניים • עיכוב משמעותי בהטמנת קו מתח גבוה על ידי חברת החשמל, למרות תשלום שוברים כבר ביולי 2021. ביצוע העבודות בפועל התעכב זמן רב וגרם לדחייה בלוחות הזמנים. 4. השפעות מגפת הקורונה • קשיים בגיוס והעסקת עובדים, ובפרט עובדים פלסטינים. • האטה משמעותית בקצב הביצוע בשל מגבלות תפעוליות. 5. עיכובים עקב מלחמות "חרבות ברזל" 12 הימים "שאגת הארי", המלחמות והשפעותיה יצרו עיכובים מהותיים נוספים: גידול משמעותי בעלויות הבניה והצורך בהתארגנות מחדש והחלפת ספקים/קבלנים. • אי ודאות כללית בענף הנדל"ן רגולציה משתנה, ימי חירום והגבלות תנועה. קיום הליך תכנוני תלוי ועומד. הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית, אשר טרם הוכרע, מהווה גורם מעכב נוסף שאינו תלוי ביזם. תוכנית שנויים להיתר הוגשה ב, 8/2023 התוכנית נדחתה ב 05/2025 כשנתיים לאחר ההגשה. ב 10/2025 הוגש ערר ועד היום לא התקבל החלטה בוועדת הערר.

נימוקי הבקשה:

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

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 1386-23 הבקשה להיתר שינויים סורבה על ידי הועדה המקומית, אך אושרה על ידי ועדת הערר בכפוף לתיקונים במסגרת ערר שהוגש על ידי מבקשי ההיתר. ניתן יהיה לממש את היתר שינויים בתקופת תוקף היתר הבניה המאורך כעת

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 04/02/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

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

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט 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, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 14/01/2025 . וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0628 שניתן בתאריך 04/11/2019 ל 5- שנים, בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 04/11/2024.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 14/01/2025, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך קבוץ גלויות 124

6983/25	גוש/חלקה	25-0083	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	3311-124	תיק בניין
6,255.00	שטח	23-02209	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בע"מ
 ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

עורך הבקשה

רחל פללר
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

הקמת מתחם בן 4 מבנים, מגדל בן 33 קומות, 2 מבנים מירקמיים בני 9 קומות ומבנה מירקמי בן 10 קומות (C), מעל ל-4 קומות מרתפי חניה משותפים, עבור 335 יחידות דיור, מסחר בקומת הכניסה ושטחים עבור מטלה ציבורית בבניין D.
 בקומות המרתף 4 גרעיני בניין הכוללים לובי, גרם מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים בכל מפלס.

מרתף משותף:

- במרתף 4-: חדר חשמל, 90 מקומות חניה ו-47 מחסנים דירתיים.
- במרתף 3-: חדר חשמל, 87 מקומות חניה ו-39 מחסנים דירתיים.
- במרתף 2-: חדר חשמל, 2 חדרי משאבות, 4 מאגרי מים, 3 חדרי מפריד שומן, 82 מקומות חניה ו-44 מחסנים דירתיים.
- במרתף 1-: חדר חשמל, 3 חדרי מונים, שטח מסחרי, ממ"מ, חדר מחזור, חדר קרטונים, 6 חדרי אשפה, 2 חדרי דחסנית, 2 חדרי שנאים עם מבואה, חדר גנרטור, חצר תפעולית בגובה כפול, 43 מקומות חניה (כולל 9 מקומות חניה לציבור) ו-1 מחסן דירתי.
- במפלס גלריה למרתף עליון: 2 משרדים, מחסן טכני, מחסן ניקיון, 11 חדרי אופניים, חדר תקשורת, 53 מחסנים דירתיים ו-15 מחסנים ציבוריים.

מבנה A מגדל בן 33 קומות עבור 211 דירות. בכל דירה - ממ"ד ומרפסת.

- בקומת קרקע: 2 חנויות עם מחסן, ממ"מ, 3 חדרי אופניים ו-2 מבואות.
- בקומה 1: 2 דירות חדר, 2 דירות של 2 חדרים ו-4 דירות של 3 חדרים. (8 דירות)
- בקומות טיפוסיות 18-2: 2 דירות חדר, 2 דירות של 2 חדרים ו-4 דירות של 3 חדרים. (8 דירות בקומה)
- בקומות 19, 20: דירת חדר, 2 דירות של 2 חדרים, 2 דירות של 3 חדרים, דירה של 4 חדרים ודירה של 4.5 חדרים (7 דירות בקומה)
- בקומות 21-26: 2 דירות של 2 חדרים, 2 דירה של של 3 חדרים, 2 דירות של 4 חדרים ודירה של 4.5 חדרים (6 דירות בקומה)

עיר ללא הפסקה

- בקומה 27: דירת 2 חדרים, 3 דירות בנות 4 חדרים ודירת 4.5 חדרים (5 דירות)
- בקומות 28,29: 4 דירות בנות 4 חדרים בקומה.
- בקומות 30, 31: 2 דירות 5 חדרים. (2 דירות בקומה) ו- 2 חדרים טכניים.
- בקומה 32: קומה טכנית, 2 יציאות לגג, 3 חדרי משאבות, 6 מאגרי מים וחדר טכני להצנחת אשפה.

מבנה B מבנה מרקמי בן 9 קומות עבור 58 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: 5 חנויות (4 מחסנים), לובי, 2 ממ"מים, חדר דואר וחדר אופניים.
 - בקומות 1-7: 3 דירות חדר, דירת 2 חדרים ו- 4 דירות 3 חדרים (8 דירות בקומה)
 - בקומה 8: דירת 4 חדרים ומרפסת גג ודירת 5 חדרים ומרפסת גג (2 דירות)
 - בקומה 9 קומת גג: 2 מרפסות גג עם בריכה.
 - בקומת גג עליון: קולטים סולריים ויציאות פירים.

מבנה C מבנה מרקמי בן 10 קומות עבור 34 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: 2 חנויות עם מחסן, לובי, חדר דואר וחדר אופניים.
 - בקומות 1-8: 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה.
 - בקומה 9: 2 דירות 3 חדרים עם מרפסת גג ומצללות.
 - בקומת גג עליון: קולטים סולריים ויציאות פירים.

מבנה D מבנה מרקמי בן 9 קומות עבור מבנה ציבורי ו- 32 יחידות דיור. בכל דירה- ממ"ד ומרפסת\גזוזטרה.
 - בקומת קרקע: לובי מגורים עם גרם ממדרגות ופיר מעליות, לובי מבנה ציבור עם גרם ממדרגות ופיר מעליות, ממ"מ, 2 חללי פעילות, מטבחון ומקבץ שירותים.
 - בקומה 1: מבנה ציבור- 3 חללי פעילות, 4 משרדים, ממ"מ, מטבחון ומקבץ שירותים.
 - בקומות 2-7: דירת חדר ו- 4 דירות של 4 חדרים. (סה"כ 5 דירות בקומה)
 - בקומה 8: 2 דירות 4 חדרים עם מרפסת גג ומצללות.
 - בקומת גג עליון: יציאה לגג, חדר טכני למעליות, קולטים סולריים ויציאות פירים.

פיתוח המגרש: ריצוף, גיבון, רמפת ירידה למרתף ממזרח. כל השטח הפנוי מבינוי- בזיקת הנאה.

ההחלטה: החלטה מספר: 31
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26 מתאריך 13/05/2026

לאשר הקמת מתחם בן 4 מבנים, מגדל בן 33 קומות, 2 מבנים מירקמיים בני 9 קומות ומבנה מרקמי בן 10 קומות (C), מעל ל-4 קומות מרתפי חניה משותפים, עבור 335 יחידות דיור, מסחר בקומת הכניסה ושטחים עבור מטלה ציבורית.
 כולל הקלה למיקום השטח הציבורי, לשימוש קהילה/חברה, במבנה D לעומת מיקומו במגדל A לפי הוראות התוכנית.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	(1) הסכם הקמה חתום. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (3) חתימה על הסכם תחזוקת

#	תנאי
	שטחים בזיקת הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (4) חתימה על כתב התחייבות לנושא הפינויים אל מול אגף הנכסים. (5) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים. (6) אישור אגף הנכסים לתכנון מבנה ציבור
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת תוך הצגת דוגמאות. 2. הצגת אישור אדריכל העיר ותאום הנדסי להשלמת רצועת זכות הדרך לאחר הריסת מגרש והגדרות הקימים. ריצוף, נטיעות, תשתיות וכו'. 3. אישור אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר
7	אישור משרד הבריאות
8	הצגת אישור פיקוד העורף
9	הצגת תשריט ע"פ תקנה 27 (שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות, זיקת הנאה, מקומות חניה)
10	הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבט של רעש ממערכות ומכבישים ומערכת אוורור חניונים.
11	הכנת דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית
12	הצגת עמידת התכנון בתקן לבניה ירוקה.
13	אישור רשות הכבאות
14	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי המרפסת במצללה (בבנין D, מרפסת ציבורית בקומה A) יתאפשר רק בחזית המזרחית.
3	לא תתאפשר חלוקה של קומה טכנית עליונה (בגובה כללי של 7.0 מ) ל-2 מפלסים ללא היתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1257 ט.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
7	דילול גוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	תוכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה ע"פ הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-23.7.2024
4	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
5	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
6	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות 4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים לה בבעלות העירייה. 2. רישום השטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור. 3. שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. הערות: - מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש המיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד. - מקומות חניה לאורחים יהיו פנויות לציבור ולא יוצמדו ליחידת דיור כלשהי בעתיד. - מרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. - שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהיו רכוש משותף.
2	1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת על ידי ביצוע מוקאפים טרם ביצוע 2. אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ונטיעות העצים
3	הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות
4	ביצוע מדידות קרינה בפועל ממתקני החשמל בשטח התוכנית וביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
5	ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
6	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	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.
10	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
11	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
12	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
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	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
16	ביצועה העתקת עמוד מאור

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	התחייבות התקשרות עם חברת ניהול.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, אלינור שוורץ טל מ- 21.7.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 30

8988/25	גוש/חלקה	24-1400	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0005-030	תיק בניין
199.00	שטח	21-02462	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק טרכטינגוט

דבר 17, נוף איילון 9978500 אריה יהודה טרכטינגוט
בר גיורא 10, ירושלים 9467210 יעקוב אליהו טרכטינגוט
הגבעה 22, סביון 5650022 יוסף דוד טרכטינגוט
גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751 רינה כספי
יהלום 14, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

יורם עקיבא שילה

ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזית לרחוב וחלקי קירות משותפים לצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף עבור סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0007-2 מתאריך 13/05/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכיוון החזיתות לרחוב ולצדדים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38,
- תוספת 4 יח"ד חדשות (2 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38,
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38,
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% כ-4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,

2. ניוז זכויות בן הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,
 3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,
 4. הבלטת גזוזטראות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, להמליץ לוועדה לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-11 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה. לכן, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
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	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושם"מ באישורם מ-14/02/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרץ י ל 12

6945/45	גוש/חלקה	26-0126	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	10/02/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0036-012	תיק בניין
370.00	שטח	24-01701	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ראובן כהן
פרץ י ל 12, תל אביב - יפו 6685312

עורך הבקשה

אייל אינגבר
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

מהות הבקשה

שימוש חורג בהיתר ביחידה של התעסוקה במחצית הקדמית של הקומה השנייה שאושרה כסטודיו לצילום לדירת מגורים ושינוי בארגון שטח היחידה על מנת להתאים לשימוש החדש למגורים עם סידור חדר מחזק וסגירת מרפסת גג מקורה כלפי חזית לרחוב בהמשך לדופן החזית בבניין קיים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מקלט שאושר בהיתר למסחר בקומת הקרקע, תעסוקה - בקומה השנייה ומגורים בקומה השלישית. *הבנייה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייך לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מיחידת תעסוקה (צלמניה) לדירת מגורים בקומה השנייה, היות ומדובר במרפסת קיימת בקונטור הבניין הקיים, שצורפה אל שטח היחידה הנדונה וזאת בהתאם למדיניות לעניין שטח הדירה כהקלה ל: - שימוש חורג מהיתר לצמיתות מסטודיו לצילום (צלמניה) לדירת מגורים.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026

ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

קדרון 34

7036/136	גוש/חלקה	25-0362	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	17/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3162-034	תיק בניין
532.00	שטח	23-00034	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נסאר נסאר

שערי ניקנור 40, תל אביב - יפו 6803274

עורך הבקשה

חיים נברו

דרך אבא הלל 108ב, רמת גן 5262325

מהות הבקשה

תוספת שטח למבנה חד קומתי של מסעדה על ידי קירוי בגגות איסקורית ופאנלים את השטח מעל אזור ישיבה, והכשרת מחסן ומבואת הכניסה למסעדה כתוספת שטח עבורה. כמו כן הבקשה כוללת הוספת פרגולה מעל שטח החצר עד גבול המגרש לכיוון שפ"פ.

*המדרגות הקיימות ללא היתר בתחום שצ"פ סומנו להריסה.

ההחלטה: החלטה מספר: 34 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח למבנה קיים למסעדה וסידור של פרגולה בתחום החצר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. בהמשך לחוו"ד תחנת של תנועה וחניה במכון הרישוי בשל הפרשי מפלסים בין מפלס המגרש לבין מפלס רחוב צור צבי, גישת הרכבים היחידה למגרש מתאפשרת דרך שטח שהוגדר לפי תב"ע 2660 "עג'מי" כ-שצ"פ ועל בסיס חוות הדעת של צוות תכנון שלא לאפשר גישת רכבים מהשצ"פ בשטחו מקודם פרויקט עירוני של הרחבת הפיתוח כפארק מטרופוליני, שעתידי לשפר ולפתח את המרחב הציבורי הנדון בעתיד, לאשר חריגה ממדיניות הוועדה לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר המבוקשים מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מ' מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ולכן מוגדר כאזור חניה ב'. לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-2.71 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0.

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	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
5	סימון להריסה את המדרגות ובלוני הגז בתחום השצ"פ בהתאם לנקבע ע"י אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם. 2. הריסת המדרגות והפלישות בתחום השצ"פ בתאום ואישור סופי של אגף הנכסים בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח על כך.
3	תנאי בהיתר – אישור המעבר בשצ"פ לעסק יהיה עד למועד שהעירייה תודיעה על פיתוח השצ"פ ו/או עד שהעסק יפסיק להתקיים המוקדם מבניהם.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי לעליה לקרקע - הריסה בפועל בהתאם לנוסח שלנו.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאכלוס - אישור נכסים שכל האמור בוצע בפועל.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמן מברסלב 20

7047/140	גוש/חלקה	24-1111	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	08/08/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3074-052	תיק בניין
4,715.00	שטח	23-01685	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריאל חמדאן
נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405 איברהים אבו רומנה
נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405 מוחמד חטאב
נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405 סאמי חמדאן
נחמן מברסלב 20, תל אביב - יפו 6800405

עורך הבקשה

איאד סואלחי
שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

מהות הבקשה

שינויים והרחבה רציפה של 3 דירות אמצעיות בכניסה מערבית (בקומות הקרקע, השנייה והשלישית) עם ממ"ד בכל דירות תוך פיצול הדירה העליונה שאושרה כדו-מפלסית עם בניה על הגג מעליה להרחבת הדירה והקמת יחידת דיור נפרדת במקום עם פרגולות מעל מרפסות הגג והמשך חדר המדרגות המשותף מעל גג הבניין הקיים בן 3 קומות עם 12 יחידות דיור.

הבניין אושר עם תוספת בניה חלקית על הגג מעליו כחלופה להרחבת 4 דירות בקומה העליונה ומתוכן 2 דירות (כולל הנדונה) הורחבו בפועל לפי היתר שכולל סימון הרחבת של 2 דירות סמוכות בעתיד בהתאם. למעשה הבקשה מהווה פיצול אחת הדירות בקומה העליונה שאושרה כדו-מפלסית עם תוספת שטח במפלס הגג המשותף מעליה לשם סידור דירה נפרדת חדשה מעל הדירה הקיימת והרחבתה ע"י תוספת שטח במפלס הדירה בהתאם להרחבה המוצעת עבור הדירות מתחתיה. לאחר השינויים כמבוקש מדובר ב-13 יח"ד בבניין הנדון.

*שאר הבנייה הקיימת בבניין מלבד הדירות הנדונות סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 3 יחידות דיור פנימיות ברצף וביטול של חדר על הגג צמוד לדירה העליונה לשם הקמת יחידת דיור נפרדת (חדשה), שכן:

- הרחבת הדירות העליונות אושרה בהיתר בהסכמת בעלי הבניין ע"י תוספת בניה חלקית על הגג המשותף מעליהן כמפלס העליון של הדירות והנ"ל כחלופה שמונעת אופציה לתוספת קומה רביעית עם 2 דירות חדשות בבניין. תוספת דירה חדשה במקום הרחבת דירה אחת קיימות תגרום לבינוי לא אחיד על הגג וכן הגדלת הצפיפות מעבר למותרת ע"י סידור 4 יחידות נוספות על הגג במקום תוספת ל- 4 דירות וזאת בניגוד להוראות התכנית שמאפשר תוספת של 2 דירות חדשות בלבד.

- לא הוצג פתרון עתידי לבניה על הגג הבניין בהתאם להוראות התכנית באופן אחיד לשם לסידור 2 דירות נפרדות בלבד ופתרון חלופי מוסכם להרחבת שאר הדירות בבניין כולל דירת שכן בקומה העליונה שהורחבה בפועל ע"י תוספת בניה במפלס הגג המשותף מעליה שמונעת מימוש זכויות לתוספת דירה חדשה.

2. לדחות את ההתנגדות, שכן מסתור אשפה וגמל מים קיימים במגרש ולא מבוקשים שינויים בהם.

* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש והתקיימה פגישת הסברה.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

01/06/2026
 ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלושת החיצים 3

7065/122	גוש/חלקה	25-1296	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	11/08/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3605-003	תיק בנין
506.00	שטח	24-00366	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יסמין אריאלי
 בעל העקידה 27א, תל אביב - יפו 6617527

עורך הבקשה

אלדר מוזס
 ת.ד. 253, עדי 1794000

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה (העליונה) הכולל סידור ממ"ד, מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לצד ולעורף הדירה והקמת חדר יציאה לגג עבורה על ידי מדרגות פנימיות ממנה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לה בבנין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

* שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".
 * לפי המסומן המפרט, שאר הדירות בשני האגפים כבר הורחבו.

ההחלטה: החלטה מספר: 36 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0007 מתאריך 13/05/2026

לאחר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עבורה על ידי מדרגות פנימיות ממנה בבנין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד,
 כהקלה:
 - לתוספת בניה בסטייה מטיפוס הבינוי לשם מימוש מלוא זכויות,

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
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.