

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0008 תאריך: 27/05/2026 שעה: 10:00  
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20  
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, 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<br>1537 | -0876<br>003 | תירוש 3           | חוה שלהב<br>זילברבוש  | תוספות בניה תוספות בניה<br>שונות (כולל קומת קרקע)                                 | <a href="#">1</a>  |
| 2  | -25<br>1685 | -2009<br>008 | הררי 8א           | דנה חי                | תוספות בניה חדר על<br>הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)<br>מעל בניין קיים בהיתר        | <a href="#">3</a>  |
| 3  | -24<br>1536 | -2116<br>041 | אינשטיין 20       | הנקו בניה בע"מ        | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">5</a>  |
| 4  | -24<br>1535 | -2116<br>043 | אינשטיין 22       | הנקו בניה בע"מ        | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">8</a>  |
| 5  | -25<br>0108 | -0914<br>082 | הגולן 82          | יחזקאל לוי            | בניה חדשה בניין מגורים לא<br>גבוה (עד 13 מ')                                      | <a href="#">11</a> |
| 6  | -25<br>0728 | -0854<br>015 | עמרי 15           | רוני אדרעי            | בניה חדשה בניין דירה/קוטג'                                                        | <a href="#">14</a> |
| 7  | -24<br>1379 | -0187<br>134 | דיזנגוף 134       | הום דיזינגוף<br>בע"מ  | תוספות בניה תוספת בניה<br>לפי תמ"א 38                                             | <a href="#">16</a> |
| 8  | -24<br>1391 | -0191<br>025 | שלמה המלך 25      | שלמה שאול             | שימוש חורג שימוש חורג<br>למסחר/מסעדה/גן ילדים<br>פרטי או בניין עם ערוב<br>שימושים | <a href="#">21</a> |
| 9  | -25<br>0426 | -0008<br>125 | שדרות רוטשילד 125 | מוראל מטלון           | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">23</a> |
| 10 | -25<br>0210 | -0021<br>032 | העבודה 32         | אמטיסט -דר<br>בע"מ    | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">27</a> |
| 11 | -25<br>0755 | -0056<br>012 | נחמני 12          | זן לשם                | שינויים פיצול/אחוד/תוספת<br>יח"ד                                                  | <a href="#">31</a> |
| 12 | -24<br>1683 | -0092<br>010 | חובבי ציון 10     | אבאטיס החזקות<br>בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה<br>לפי תמ"א 38                                             | <a href="#">33</a> |
| 13 | -24<br>1288 | -0187<br>151 | דיזנגוף 151       | דרור לקריץ            | תוספות בניה תוספת בניה<br>לפי תמ"א 38                                             | <a href="#">37</a> |
| 14 | -25<br>0593 | -0371<br>011 | סמטת התבור 11     | מיטל להבי             | תוספות בניה תוספת בניה<br>לפי תמ"א 38                                             | <a href="#">41</a> |
| 15 | -25         | -0193        | ארלוזורוב 190     | נוה גד בנין           | בניה חדשה מגדל מגורים מעל                                                         | <a href="#">44</a> |

| #  | בקשה        | תיק בניין     | כתובת הנכס        | שם המבקש                                         | מהות הבקשה                                                                        | עמוד               |
|----|-------------|---------------|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|    | 0218        | 192           |                   | ופיתוח בע"מ                                      | 20 קומות                                                                          |                    |
| 16 | -25<br>0425 | -0190<br>023  | יהושע בן נון 23   | יעדים לישראל<br>יהושע בן נון<br>בע"מ             | בניה חדשה בנייה חדשה<br>תמ"א 38                                                   | <a href="#">51</a> |
| 17 | -25<br>0369 | -0197<br>060  | שדרות נורדאו 60   | מולטילנד נורדאו<br>60-62 בע"מ                    | בניה חדשה בנייה חדשה<br>תמ"א 38                                                   | <a href="#">55</a> |
| 18 | -25<br>0560 | -0556<br>005  | צירלסון 5         | א.ג. אופק החזקות<br>- התחדשות<br>עירונית בע"מ    | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">59</a> |
| 19 | -26<br>0407 | -0006<br>053  | יהודה הלוי 53     | וילה רוטשילד<br>נדל"ן בע"מ                       | שינויים שינוי שם/שינוי תנאי                                                       | <a href="#">62</a> |
| 20 | -24<br>1793 | -0502<br>035  | יהודה המכבי 35    | עמי הלברסברג                                     | שימוש חורג שימוש חורג<br>למסחר/מסעדה/גן ילדים<br>פרטי או בניין עם ערוב<br>שימושים | <a href="#">64</a> |
| 21 | -25<br>1360 | -0547<br>011  | שטרוק 11          | תמ"א שטרוק 11<br>תל אביב בע"מ                    | שינויים שינוי ללא תוספת<br>שטח/חזית                                               | <a href="#">65</a> |
| 22 | -24<br>1591 | -0561<br>020  | עמיאל 20          | משה הדרי                                         | תוספות בניה תוספות בניה<br>שונות (כולל קומת קרקע)                                 | <a href="#">66</a> |
| 23 | -23<br>0167 | -0025<br>159  | בן יהודה 159      | ארכוד גורקן<br>בע"מ                              | בניה חדשה בניין מגורים גבוה<br>(מעל 13 מ')                                        | <a href="#">67</a> |
| 24 | -22<br>1480 | -0221<br>022  | הושע 22           | אורלי ברוך                                       | בניה חדשה בניין רב קומות<br>(מעל 29 מ')                                           | <a href="#">72</a> |
| 25 | -24<br>1445 | -1077<br>029  | המערכה 29         | ע.ט. החברה<br>להתחדשות<br>עירונית לישראל<br>בע"מ | בניה חדשה בנייה חדשה<br>תמ"א 38                                                   | <a href="#">78</a> |
| 26 | -24<br>1582 | -0034<br>077  | מטלון 77          | קבוצת זוארץ<br>מטלון 77 בע"מ                     | תוספות בניה תוספת בניה<br>לפי תמ"א 38                                             | <a href="#">82</a> |
| 27 | -25<br>0189 | -0005<br>א060 | העליה 60א         | בר יעקב נכסים<br>והשקעות בע"מ                    | תוספות בניה תוספות בניה<br>שונות (כולל קומת קרקע)                                 | <a href="#">85</a> |
| 28 | -24<br>0171 | -3004<br>158  | יפת 154           | אמאל כתה                                         | בניה חדשה בניין מגורים מעל<br>X קומות מסחריות                                     | <a href="#">86</a> |
| 29 | -24<br>1323 | -3558<br>021  | שדרות ושינגטון 21 | מאור כהן                                         | תוספות בניה תוספות בניה<br>שונות (כולל קומת קרקע)                                 | <a href="#">89</a> |
| 30 | -23<br>0339 | -0043<br>007  | ראשון לציון 7     | רמי ברחודר                                       | בניה חדשה בנייה חדשה<br>תמ"א 38                                                   | <a href="#">91</a> |
| 31 | -25<br>0386 | -3513<br>015  | רלב"ג 15          | בנדה אחיא בע"מ                                   | בניה חדשה בניין מגורים לא<br>גבוה (עד 13 מ')                                      | <a href="#">94</a> |
| 32 | -24<br>1506 | -0172<br>006  | מזרחי 6           | נתן חכים                                         | בניה חדשה בניין מגורים מעל<br>X קומות מסחריות                                     | <a href="#">97</a> |
| 33 | -24<br>0596 | -0173<br>015  | קישון אפרים 15    | שרי מלץ                                          | בניה חדשה בניין מגורים מעל<br>X קומות מסחריות                                     | <a href="#">98</a> |



## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0008 תאריך: 27/05/2026 שעה: 10:00  
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20  
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד

| השתתפו ה"ה: | שם                  | תיאור                                                                 | הערה            |
|-------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| חברי הועדה  | ליאור שפירא, עו"ד   | מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה |                 |
|             | חן אריאלי           | סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה                                     |                 |
|             | אלחנן זבולון        | סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה                                       |                 |
|             | מיטל להבי           | סגנית ראש העירייה                                                     | החל מהשעה 11:40 |
|             | מאיה נורי שקד, עו"ד | חברת מועצה                                                            |                 |

| נעדרו ה"ה: | שם                   | תיאור              | הערה |
|------------|----------------------|--------------------|------|
| חברי הועדה | אורנה ברכיבאי        | חברת מועצה         |      |
|            | ראובן לדיאנסקי, עו"ד | המשנה לראש העירייה |      |
|            | אמיר בדראן, עו"ד     | חבר מועצה          |      |
|            | דייבי דישטניק, עו"ד  | חבר 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    |      |
|           | אדר' תמיר קהילה       | סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ |      |
|           | קרני פנינה גנוסר      | עוזרת למח וסגן ראש העירייה    |      |

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תירוש 3, כיסופים 13

|                                                |          |            |             |
|------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6623/248                                       | גוש/חלקה | 25-1537    | בקשה מספר   |
| רביבים                                         | שכונה    | 20/10/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג    | 0876-003   | תיק בניין   |
| 1,014.00                                       | שטח      | 24-00937   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

חוזה שלהב זילברבוש  
כיסופים 13, תל אביב - יפו 6935518

### עורך הבקשה

קרן חשפיה  
רבין יצחק 16, קרית אונו 55510

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית קיימת בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף (קוטג'), בבניין טורי, המכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כמפורט:  
בכל הקומות: שינוי צורת מדרגות פנימיות בין המפלסים;  
בקומת מרתף: ביטול אחד מ-2 מקומות החנייה קיימים במרווח הקדמי (אושרו בהיתר 2 מקומות חנייה טוריים) הגדלת שטח של המרתף בכ-20 מ"ר (כ-9 מ"ר במרווח הקדמי במקום החנייה כולל הסדרת חלון כלפי הרחוב, וכ-11 מ"ר בחזית האחורית), שינויים פנימיים, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;  
בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בשטח של כ-2 מ"ר בחזית הקדמית, הריסת בנייה שבוצעה ללא היתר בחזית האחורית;  
בקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בשטח של 2.70 מ"ר בחזית האחורית וע"י כך קירוי שטח בחצר האחורית, סגירת שטח של 2 מרפסות שאושרו בהיתר כמקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית וצירוף שטחן לשטח הדירה;  
בקומת הגג: הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים, והגדלת שטחו עד 38 מ"ר, הריסת פרגולה קיימת;  
במגרש: הריסת הגדר קיימת בגובה של 1.0 מ' (מעל חצר מוגבהת הקיימת לפי היתר בחזית הקדמית) והקמת גדר חדשה קלה בגובה 1.10 מ', הגבהת גדר קיימת בגבול מגרש אחורי ע"י גדר קלה בגובה 1.10 מ' (סה"כ גובה גדר 1.30 מ' ממפלס הגבוה), הגבהת גדרות הפרדה פנימיות הקיימות בגובה 1.20 מ' במרווח האחורי ב-0.30 מ' (עד לגובה 1.50 מ')  
יש לציין שרוב הבנייה קיימת ובוצעה ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

החלטת: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026

עיר ללא הפסקה

1. **לאשר שינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל מרתף מכיל מקלט (קוטג') בניין טורי המכיל 3 קוטג'ים בקירות משותפים, כמפורט:**  
**-בכל הקומות:** שינוי צורת מדרגות פנימיות בין המפלסים;  
**-בקומת מרתף:** ביטול אחד מ-2 מקומות החניה קיימים במרווח הקדמי ( אושרו בהיתר 2 מקומות חנייה טוריים) הגדלת שטח המרתף (ע"י בניה במרווח הקדמי במקום מקום חנייה אחד מבוטל במרווח האחורי), שינויים פנימיים, הסדרת חדר משחקים וחדר שירותים;  
**-בקומת הקרקע:** שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית הקדמית והריסת בנייה שבוצעה ללא היתר בחזית האחורית;  
**-בקומה א':** שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בחזית האחורית וע"י כך קירוי שטח בחצר האחורית, סגירת שטח של 2 מרפסות שאושרו בהיתר כמקורות ופתוחות בחזית הקדמית והאחורית וצירוף שטחן לשטח הדירה;  
**-בקומת הגג:** הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים, והגדלת שטחו, הריסת פרגולה קיימת;  
**-במגרש:** הריסת הגדר קיימת (מעל חצר מוגבהת הקיימת לפי היתר בחזית הקדמית) והקמת גדר חדשה קלה, הגבהת גדר קיימת בגבול מגרש הצפוני האחורי ע"י גדר קלה והגבהת גדרות הפרדה קיימות במרווח הצפוני, כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.  
 2. **לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד, שמבוקש כעת לביטול המרתף.**

#### 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 |
|---|------|
|---|------|

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הריסת הגבהת 2 גדרות הקיימות לפי היתר בגובה 1.20 מ' במרווח הצדדי הצפוני.       |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |

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

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הררי 8א, הררי 8ב, הררי 8ג

|                                                                      |          |            |             |
|----------------------------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6771/11                                                              | גוש/חלקה | 25-1685    | בקשה מספר   |
| רמת-אביב                                                             | שכונה    | 25/11/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר | סיווג    | 2009-008   | תיק בניין   |
| 6,268.00                                                             | שטח      | 24-02033   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

דנה חי

הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755 נאור פורת

הכנסת הגדולה 17, תל אביב - יפו 6291755

### עורך הבקשה

דיאנה שמר -ארזי

שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

### מהות הבקשה

שינויים בדירה קיימת בקומה ב' בלבד באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג בחלק מהדירות העליונות, 3 כניסות, 18 יח"ד הכוללים :

בקומה ב' : שינויים פנימיים כוללים הסדרת חדר מחוזק במסגרת הבנייה הקיימת ועמודי חיזוק פנימיים, ושינויים בחזיתות;

בקומת הגג: בניית חדר יציאה לגג מחומר קל (פלדה) מוצמד לדירה בקומה עליונה ע"י מדרגות פנימיות, עם מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה כולל הגבהת מעקה הגג הקיים בכ-1.0 מ' סביב המרפסת הגג.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, כולל הסדרת חדר מחוזק במסגרת הבנייה הקיימת ועמודי חיזוק פנימיים, בדירה קיימת בקומה ב' באגף קיצוני הדרומי ובניית חדר יציאה לגג מחומר קל ע"י מדרגות פנימיות עם מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה והגבהת מעקה הגג הקיימת בכ-1.0 מ' סביב המרפסת הגג, בבניין טורי בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג בחלק מהדירות העליונות, 3 כניסות, 18 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המזרחית הראשית לעומת 2.0 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.

- בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית המערבית האחורית לעומת 1.20 מ' הנדרשים לפי תב"ע ג/1.

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

עיר ללא הפסקה

2. לדחות את ההתנגדות של בעל דירה בקומה שנייה על פגיעה בזכויות, שכן ניתן להצמיד חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בלבד (כמו שמבוקש לדירה בקומה שלישית), התקבלו הסכמות בעלי זכות בנכס ונוסף לכך קיימים 2 חדרי יציאה לגג מוצמדות לדירות האמצעיות.
3. לדחות התנגדות אחת שאינה תכנונית ומתייחסת לרעש בזמן הבנייה וקביעת תנאים באתר הבנייה, יש לציין, שתנאי לתחילת עבודות בנייה וקבלת אישור מחלקת הפיקוח לגבי התארגנות הבנייה, כולל בניית גדר בטיחותית וכו'.

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                              |
| 2 | 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 | יש לתאם עם רשות העתיקות בהתאם להתייחסותם מ-24.2.2025 |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון                                                                                                               |
| 2 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה בקומה שלישית עם חדר יציאה לגג מוצמד אליה מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה השיא. |
| 3 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות                                                  |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 20, בורלא יהודה 41

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7221/42                                 | גוש/חלקה | 24-1536    | בקשה מספר   |
| יתכנית ל                                | שכונה    | 30/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 2116-041   | תיק בניין   |
| 1,600.00                                | שטח      | 22-02113   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

הנקו בניה בע"מ  
 אודם 14, פתח תקווה 4951797

### עורך הבקשה

עומר רבין  
 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממזרח, בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, מעל למרתף עבור 16 יח"ד סך הכל ;
- הקמת בניין מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים נפרדים מעל ל-2 קומות מרתף משותף, 37 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
  - מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה עבור 2 חלקות בחלקה נידונה ובחלקה הגובלת ממזרח, אינשטיין 22/בורלא יהודה 43 (בבקשה מקבילה 24-1535) עם מעבר בכל הקומות, ארונות לתשתיות, פירים לאוורור;
  - קומת מרתף משותף (2-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 30 מחסנים דירתיים;
  - קומת מרתף משותף (1-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נגיש, 30 מחסנים דירתיים וחניות לאופנועים;
  - לגובה כל קומות הבניין: כל אגף מכיל: גרעין הכולל חדר מדרגות, מבואה, מעלית וארונות שירות;
  - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, חדר עגלות, כל אגף מכיל:
    - לובי כניסה, גרעין המכיל מעלית, חדר מדרגות, ודירת גן (סה"כ 2 דירות גן), כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
  - בקומות 1-3 : באגף הצפוני 3 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 15 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 3 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
  - בקומה 4-7: באגף הצפוני 2 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 16 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 2 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;

- **בקומה 8:** באגף הצפוני 2 יח"ד (דופלקס), באגף הדרומי 2 יח"ד (דופלקס) (סה"כ 4 יח"ד) מפלס תחתון לדופלקס המכילות כ"א: ממ"ד, מסתור כביסה מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון ומרפסת גג לא מקורה;
  - **בקומת גג חלקית (קומה 9):** באגף הצפוני 2 חדרי יציאה לגג, באגף הדרומי 2 חדרי יציאה לגג, כ"א מכילה מרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
  - **על הגג:** עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש:** עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצר פרטית לחזית צד וחצר משותפת, רמפת ירידה למרתף במרווח קדמי דרומי משותף מתוכנן עם בחלקה 41 הסמוכה באינשטיין 22;

**ההחלטה: החלטה מספר: 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026**

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
  2. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון ובסטייה ממדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 ;
  3. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
  4. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית צדדית מערבית, בניגוד לתב"ע ולא פורסמה הקלה לכך.
  5. קיימת חריגה של 12% מעבר לתכסית מותרת ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.
  6. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 43 וחלקה 42 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 43.
  7. בנייה על הגג בתכסית מעל ל 65% המותרים לפי ג' 1 והמהווה סטייה ניכרת.
  8. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.
  9. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
  10. קיים סירוב תיאום הנדסי.
  11. מבוקשות דירות גן עם פתחים לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
  12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.
  13. מבוקשת הבלטת מצללה עבור מרפסות בקומות עליונות מעבר לקונטור המרפסת שבניגוד להנחיות מרחביות.
  14. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.

**טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.**

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 22, בורלא יהודה 43

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7221/41                                 | גוש/חלקה | 24-1535    | בקשה מספר   |
| יתכנית ל                                | שכונה    | 30/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 2116-043   | תיק בניין   |
| 1,585.00                                | שטח      | 22-02115   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

הנקו בניה בע"מ  
 אודם 14, פתח תקווה 4951797

### עורך הבקשה

עומר רבין  
 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים הבנוי בקיר משותף ממערב, בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, מעל למרתף עבור 16 יח"ד סך הכל, הנדרש להריסה מכוח תמ" 38;
- הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 שמורכב מ-2 בניינים מחוברים בקומת קרקע בלבד, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, 2 קומות מרתף משותף עם אינשטיין 20, עבור 37 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
  - לגובה כל קומות המרתף: מרתף חנייה מבוקש בזיקת הנאה עבור 2 חלקות בחלקה נידונה ובחלקה הגובלת ממזרח, אינשטיין 20 / בורלא יהודה 41 (בבקשה מקבילה 24-1536) עם מעבר בכל הקומות, ארונות לתשתיות, פירים לאוורור;
  - קומת מרתף משותף (2-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, חניות לאופנועים, 2 מחסנים דירתיים;
  - קומת מרתף משותף (1-): מקומות חנייה לכלי רכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נגיש, 2 מחסנים דירתיים, חניות לאופנועים, חדר טראפז, חדר מונים;
  - לגובה כל קומות הבניין: כל אגף מכיל: גרעין הכולל חדר מדרגות, מבואה, מעלית וארונות שירות;
  - בקומת הקרקע: חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, חדר עגלות, רמפת ירידה למרתף חניה, כל אגף מכיל:
    - לובי כניסה, גרעין המכיל מעלית, חדר מדרגות, ודירת גן (סה"כ 2 דירות גן), כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
  - בקומות 1-3: באגף הצפוני 3 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 5 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 4 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-1 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
  - בקומה 4-7: באגף הצפוני 2 יח"ד בקומה, באגף הדרומי 2 יח"ד בקומה (סה"כ 4 יח"ד) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה 2 יח"ד עם מרפסות בלוטות פתוחות ומקורות ו-2 יח"ד עם מרפסות שקועות פתוחות ומקורות;
  - בקומה 8: באגף הצפוני 2 יח"ד (דופלקס), באגף הדרומי 2 יח"ד (דופלקס) (סה"כ 4 יח"ד) מפלס תחתון לדופלקס המכילות כ"א: ממ"ד, מסתור כביסה מדרגות פנימיות לחיבור מפלס עליון ומרפסת גג לא מקורה;

- **בקומת גג חלקית (קומה 9):** באגף הצפוני 2 חדרי יציאה לגג, באגף הדרומי 2 חדרי יציאה לגג, כ"א מכילה מרפסת גג פתוחה ולא מקורה;
  - **על הגג:** עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש:** עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצר פרטית לחזית צד וחצר משותפת, רמפת ירידה למרתף במרווח קדמי דרומי משותף עם חלקה סמוכה 42, אינשטיין 20;

#### ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. לא מומלץ לאשר הקלה עבור הקמת 2 בניינים במקום בניין אחד, הנ"ל בניגוד לתב"ע ובניגוד לחו"ד צוות התכנון ואינו מתאים לאופי השכונה והרחוב;
  2. הבנייה המבוקשת מוצעת בחריגה של 368 מ"ר מעבר למותר לפי תב"ע ותמ"א 38 ומהווה סטייה ניכרת.
  3. הבנייה מוצעת בגובה קומות של 9.65 לעומת 8.65 קומות המותרות ע"פ מסמך המדיניות ובניגוד לתיאום תכנון;
  4. מבוקש גדר בגבול מגרש צדדי מזרחי בתחום זיקת הנאה הדדית למעבר כניסה לכלי רכב בין חלקה 41 וחלקה 46 דבר שלא ניתן לאשר ללא הסכמת הבעלים בחלקה הסמוכה 46.
  5. גובה המרתף עליון מוצע בגובה של 5.48 מ' לעומת 4.00 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית להגבהת גובה המרתף בניגוד לע"1.
  6. קיימת חריגה בתכסית המצללה בגג של 39.97 מ"ר מעבר למותר מהווה סטייה ניכרת.
  7. מוצעת מצללה במרפסת הגג ללא נסיגות, בניגוד לג'1.
  8. לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת לחזית קדמית כלפי רחוב אינשטיין, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
  9. מוצעות דירות גן עם פתחים הפונים לרחוב אינשטיין לחזית צפונית בניגוד להנחיות המרחביות.
  10. מוצעות גדרות בגבולות המגרש ובנסיגות מגבולות המגרש בגובה של 3.80 מ' בניגוד לתקנות החוק.
  11. מבוקשות דירות גן לחזיתות קדמיות שבניגוד להנחיות מרחביות.
  12. לא ניתן לאשר מרפסות מדלגות שבניגוד להנחיות מרחביות.
  13. בנייה על הגג בגובה של 3.10 מ' לעומת 3.00 מ' נטו ובניגוד להוראות ג'1 ולא התבקשה הקלה.
  14. בנייה מוצעת בתכסית של 46% לעומת 30% המותרים ולא נמצאה הצדקה לאשר הקלה ולא מומלץ לאשר.
  15. לא ניתן לאשר הבלטת קורות מעבר לקונטור המרפסת, בניגוד להנחיות המרחביות.
  16. לא ניתן לבחון את פיתוח השטח, לא הוצג קו קרקע טבעית, על פי חתכים אין כל התאמה למגרשים גובלים או תכנון מעבר לגבולות המגרש הנדון לרבות חיבור לשצ"פ ולרחוב.
  17. בקומה 8 מבוקשים פרגולה מעל לעמודים ובליטות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד להנחיות המרחביות.

#### עיר ללא הפסקה

**טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.**

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 82

|                                           |          |            |             |
|-------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6638/418                                  | גוש/חלקה | 25-0108    | בקשה מספר   |
| רמת החייל                                 | שכונה    | 15/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | סיווג    | 0914-082   | תיק בניין   |
| 1,261.00                                  | שטח      | 24-00091   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

יחזקאל לוי

יפרח 27, תל אביב - יפו 6794527 ניר בן ציון נפתלי  
 דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103 יפעת רבקה נפתלי בן ציון  
 דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103 אפרים נפתלי  
 קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071 אסנת בת גלים נפתלי  
 קהילת קובנה 10, תל אביב - יפו 6940071 לירון נפתלי בן חיים  
 הגולן 82, תל אביב - יפו 6971635

### עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

### מהות הבקשה

הריסת 2 בתים בני קומה אחת על המגרש המכיל 2 תתי חלקות (על כל אחת מהן יח"ד בקיר משותף)  
 והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף המשמשת עבור חניה וחדרי משחקים, עם חדרי יציאה אל  
 הגג, עבור 5 יח"ד, הכולל:

בקומת הקרקע וקומת המרתף, 3 דירות שמספרן 1, 2, 4, מרפסות מוגבהות מעל מפלס החצר ב-0.5 מ'  
 בחזית אחורית, עקב הפרשי גבהים בין גבול המגרש הקדמי לרח' הגולן וגבול המגרש האחורי לשצ"פ.  
 בקומה א': המשך דירה מס' 1 הכוללת מרפסת בולטת בחזית קדמית, דירות מס' 3, הכוללת מרפסת גג  
 בחזית אחורית עם פרגולה קלה מעל, ודירה מס' 5, הכוללת מרפסת בולטת בחזית אחורית. שתי הדירות 3  
 ו-5 כוללות גישה ע"י מדרגות ומעלית עם גישה מהחצר.  
 על גג שטוח: 2 חדרי יציאה אל הגג עבור דירה מס' 5 ועבור דירה מס' 3, מרפסות גג מקורות חלקית ע"י  
 פרגולות מבטון.

על גג עליון: גג טכני עבור מערכות.

על המגרש: חצרות אנגליות בהיקף הבניין, פיתוח שטח, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, פילר, מסתור  
 אשפה, פרגולות קלות מפלדה, מ"ח עבור נכה, מעלית רכבים עבור מתקן חניה תת קרקעי, גינות פרטיות  
 עבור דירות מס' 1, 2, 4, עצים לכריתה, להעתקה ולשימור, רצועה גננית במרווח הקדמי.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת 2 בתים, על מגרש המכיל 2 תתי חלקות (על כל אחת מהן יח"ד בקיר משותף) והקמת בניין חדש בן 2 קומות, מעל קומת מרתף המשמשת עבור חניה וחדרי משחקים, עם חדרי יציאה אל הגג, עבור 5 יח"ד סה"כ.

על המגרש: חצרות מונמכות בהיקף הבניין, פיתוח שטח, ריצוף, גדרות בגבולות המגרש, פילר, מסתור אשפה, פרגולות קלות מפלדה, מ"ח עבור נכה, מעלית רכבים עבור מתקן חניה תת קרקעי, רצועה גננית במרווח הקדמי, גינות פרטיות עבור דירות מס' 1, 2, 4, עצים לכריתה, להעתקה ולשימור, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, המהווים 48.24 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
  2. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 1, במרווח צידי דרומי.
  3. חצר מונמכת בשטח של 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב 1.2 המותר, עבור דירה מס' 2, במרווח צידי דרומי.
  4. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 1.
  5. כניסה נפרדת אל קומת המרתף המשמשת כחדרי משחקים עבור דירת הגן מס' 2.
- 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 | מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי המוצע באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה. |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הבניה תתבצע בו זמנית של כל יח"ד על המגרש.                                                                                                                                                                                                      |
| 2 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                              |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.                                                               |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-19.10.2023           |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                                                                                                            |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                          |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירות בקומת הקרקע, המרתף, בקומה העליונה וחדרי יציאה אל הגג, כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,853 ₪.                                                                                                                                                             |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                           |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                          |
| 5 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות                                                                                            |
| 6 | 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמרי 15

|                            |          |            |             |
|----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6625/622                   | גוש/חלקה | 25-0728    | בקשה מספר   |
| תל ברוך                    | שכונה    | 06/04/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | סיווג    | 0854-015   | תיק בניין   |
| 1,224.00                   | שטח      | 24-01737   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

רוני אדרעי  
 אשכול לוי 4, תל אביב - יפו 6936511 נוח חן סבן  
 אשכול לוי 4, תל אביב - יפו 6936511

### עורך הבקשה

ענת מסורי  
 צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

### מהות הבקשה

הריסה של כל הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. (קוטג' בקיר משותף)

על המגרש: פיתוח שטח, גדרות, 2 מ"ח טוריים אחד מקורה והשני לא מקורה במרווח הצדדי המזרחי, ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי בשטח של 32.80 מ"ר.

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה להריסה של כל הבנייה הקיימת על המגרש לרבות מבנה קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: פיתוח שטח, גדרות, 2 מ"ח אחד מקורה ואחד לא מקורה, ובריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי,

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעבר ל-40% המותרים לפי התב"ע (המהווים 36.72 מ"ר);
  2. בניה מעבר לקו הבנין הצדדי המותר ב0.40 מ' מ-4 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 10%);
  3. הסדרת כניסה נפרדת לקומת המרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי;
  4. בנית חצר מונמכת במרווח הצידי, ברוחב 1.7 מ' ובשטח 23.29 מ"ר לצורך הסדרת מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת לקומת המרתף.
  5. הגבהת הגדרות בגבולות המגרש: הצדדי עד 2.67 מ', גדר אחורית עד 2.22 מ' וגדר הפרדה עד 1.80 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

#### תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                   |
|---|------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הוגשה תצ"ר לצורך איחוד חלקות, אישור התצ"ר יהווה תנאי לקבלת היתר.       |
| 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 | קבלת אישור של מינהל מקרקעין או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36/ה.       |

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                     |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור עצים 1,2 במגרש                                                                                                                              |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,486 ₪.                                                                                        |
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו.                                                                                                                                        |

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.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 134

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7078/153                           | גוש/חלקה | 24-1379    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן-החלק הדרומי             | שכונה    | 29/09/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0187-134   | תיק בניין   |
| 242.00                             | שטח      | 23-01146   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

הום דיזינגוף 134 בע"מ  
ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801

### עורך הבקשה

יוסף שור  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:

- בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
- בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
- בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה - בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 2 מתאריך 27/05/2026

בהמשך ובכפוף לכל התנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מיום 5/11/2025, לעדכן את השינויים במהות הבקשה, כמפורט להלן:

1. "על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (ג'-ה)" במקום "2 קומות חדשות (ג'-ה)".
  2. "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית, מחסן משותף עם מתקן עבור 6 זוגות אופניים" ומחסן דירתי אחד, עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי" במקום "בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי".
- תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                                                                   |
| 2 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                                                                                                                                                        |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | 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. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                   |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                             |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | סקר אסבסט: - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.       |

## תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת 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. לא יוצמד מעבר למחסן אחד ליחידת דיור, בשטח של עד 12 מ"ר.                                                                   |
| 2 | רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.                                                                                                                                                                                                          |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.                                                                                                                                                                             |
| 4 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                                                  |
| 8 | 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 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.                   |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ההחלטה: החלטה מספר: 15<br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:
  - בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
  - בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
  - בקומות הקיימות א' - ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
  - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.

## עיר ללא הפסקה

- קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינן וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                                                                   |
| 2 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                                                                                                                                                        |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.                                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | 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. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                   |

תנאים להתחלת עבודות

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

| # | תנאי                                                                                                                                                                                             |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.       |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.                                                                                                                                |
| 2 | רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.                                                                                                                                                                                                          |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.                                                                                                                                                                             |
| 4 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5 | השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                                                  |
| 8 | 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 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 25, יעל 10

|                                                                          |          |            |             |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6903/118                                                                 | גוש/חלקה | 24-1391    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן-החלק הדרומי                                                   | שכונה    | 30/09/2024 | תאריך הבקשה |
| שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | סיווג    | 0191-025   | תיק בניין   |
| 365.00                                                                   | שטח      | 22-03396   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

שלמה שאול

ת.ד. 64515, תל אביב - יפו 64515

### עורך הבקשה

זקלין אטיאס קמיל

הכפיר 7, ירושלים 9695207

### מהות הבקשה

אישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר ממגורים לקליניקה של פסיכולוג בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בשטח של כ-86 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (מתאריך קבלת החלטת הועדה), בבניין קיים למגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים לקליניקה של פסיכולוג בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בשטח של כ-86 מ"ר, לתקופה של 5 שנים (מתאריך קבלת החלטת הועדה), בבניין קיים למגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, מהנימוקים המפורטים להלן:  
- בהתייחס לטענות המועלות הנוגעות להתנהלות הקליניקה וההפרעה לסדר החיים בבניין, יובהר כי השימוש החורג המבוקש, להלן קליניקה של פסיכולוג, מהווה משרד לבעלי מקצוע חופשי, ומותר ע"פ תכנית 58 התקפה. קליניקה לפסיכולוג הינה מקצוע חופשי ועומדת בדרישות התב"ע ואינה נחשבת לבית חולים או בית הבראה לחולי רוח.  
- בנוסף, יובהר כי הועדה הנה גוף תכנוני אשר אינו דן בנושאים קנייניים וככל שקיימות אי הסכמות בין הצדדים ישנן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

3. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 3, יובהר כי מפרט הבקשה חתום ע"י יעל ישראלי, הרשומה כבעלת זכות בנכס בתת חלקה מס' 2.

4. לאשר פתרון חניה עבור 1.6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי              |
|---|-------------------|
| 1 | אישור רשות הכבאות |

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוטשילד 125, החשמונאים 49

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7085/145                                | גוש/חלקה | 25-0426    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                              | שכונה    | 26/02/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0008-125   | תיק בניין   |
| 979.00                                  | שטח      | 22-03271   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

מוריאל מטלון  
 מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401 שמעון בירון  
 החלוצים 15, הוד השרון 4501829 משה מטלון  
 יהודה הלוי 6, תל אביב - יפו 6513508

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור, בפינת שדר' רוטשילד והחשמונאים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתף:** 25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב-2 קומות מרתפי חניה התחתונים, כאשר גישה כלי רכב מתוכננת ע"י מעלית רכב בתחום קוי הבניין. ובנוסף: **בקומת מרתף 3:** 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים. **בקומת מרתף 2:** 11 מחסנים דירתיים, חדר לוח חשמל וחלל טכני, **בקומת מרתף 1:** ממ"ד, חדר משחקים וחדר רחצה בכל אחד מ-2 שטחים נלווים ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע, מועדון דיירים וחדר כושר, 4 מחסנים דירתיים. סה"כ 19 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.
- בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, נישא לכלוני גז, חדר עגלות, מעלית רכב לירידה לקומות המרתף 2 ו-3- לחנייה, 2 יחידות דיור עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד ומדרגות לירידה לשטח הנלווה במרתף 1-.
- בקומות 1,2,3:** 4 יחידות דיור בכל קומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה.
- בקומה 4,5:** 2 יחידות דיור בכל קומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה לכל יח"ד.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית):** 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה. מדרגות עליה פנימיות לעליה לשטח גג מוצמד.
- בקומת הגג העליון:** 15 פאנלים סולאריים, 17 מעבי מזגנים, מפוחים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
- בתחום המגרש:** פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות פרטיות במרווחי הצד, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פיר שחרור עשן מרתפים ופילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי,

### עיר ללא הפסקה

פיר אוויר לנכנס לחניות במרווח הצד הצפוני, כניסת רכב למעלית ירידה לחניון במרווח הקדמי בחזית לרחוב החשמונאים, בתחום קוי הבניין.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) בשני אגפים עבור 19 יחידות דיור, בפינת שדר' רוטשילד והחשמונאים, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד מעל 3 קומות מרתף,

**כולל ההקלות הבאות:**

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.3 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- הקלה לבריכת שחיה בגג.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 24.3 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
- פטור ממרפסות שירות.
- הבלטת מרפסות במרחק 1.2 מ' מקו בניין במקום 1 מ' ע"פ תכנית בתוקף.

**כולל תמריצי תמ"א 38:**

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
  - בניה בתכסית 65% בקומת הגג והגבהת קומת גג.
  - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                      |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.                          |

**עיר ללא הפסקה**

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה                                                                                                                                                                                         |
| 5  | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין                                                                                                                                                                                                  |
| 6  | 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.                                  |
| 7  | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                            |
| 8  | העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ.                                                                                 |
| 9  | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 10 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                  |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                                                          |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                        |
| 3 | שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.                                                                                                                              |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע                                                                                                                                                                    |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                       |
| 6 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                          |
| 7 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.                                                         |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה                                                                                                                                              |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. הצמדת מחסנים דירתיים ליחידת הדיור.                                    |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,335.50 ₪.                                                                                                              |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                                          |
| 6 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                              |
| 8 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות                                               |
| 9 | 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 32

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7429/8                                  | גוש/חלקה | 25-0210    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                              | שכונה    | 28/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0021-032   | תיק בניין   |
| 552.00                                  | שטח      | 22-02404   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אמטיסט -דר בע"מ  
 האלה 146, ירקונה 4591500

### עורך הבקשה

טל נבות  
 הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054

### מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:
- ב-2 קומות המרתף: 14 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), ב - 2 קומות מרתפי חניה, כאשר גישה כלי רכב מתוכננת ע"י רמפה במרווח הצד המערבי. ובנוסף: בקומת מרתף 2: מחסן דירתי, חדר משאבות ומאגר מים, בקומת מרתף 1: מחסן דירתי, חדר מונים וחדר שנאים.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר צמודה במרווחי הצד והאחורי.
  - בקומות 1,2,3: 3 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
  - בקומה 4,5: 2 יחידות דיור בכל קומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.
  - בקומה 6 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה. במרפסת הגג בחזית הקדמית מסתור כביסה מתחת למדרגות עליה לשטח גג מוצמד.
  - בקומת הגג העליון: 10 פאנלים סולאריים, 2 מעבי מזגנים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, שטח גג פרטי עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
  - בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות פרטיות במרווחי הצד, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פיר כניסת ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, רמפה לירידה לחניון במרווח הצד המערבי כניסה מרחוב העבודה, צובר גז במרווח הקדמי.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות עבור 6 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות לחזית אחורית עד 1.60 מ'
  - הקלה עד 10% בקו בניין צידי לשני הצדדים, 3.30 מ' במקום 3.60 מ'
  - הבלטת מרפסת קדמית עד 1.20 מ' ובאורך 2/3 מאורך החזית, עפ"י התוכנית המופקדת (506-0292219)
  - ביטול מרפסת שירות בדירות
  - הגבהת גובה חדר יציאה לגג ללא חריגה מהגובה המותר בתוכנית המופקדת 4.50 מ'
- כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
- ניוז שטחים לקומת הקרקע מעבר ל- 50% המותר בתוכנית תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת
  - ניוז שטחים לקומת הגג עד 65% משטחו
  - תכנון יחידת מגורים נפרדת על הגג
  - הקלה לתוספת יח"ד, חישוב עפ"י ממוצע 80 מ"ר / יח"ד במקום 85 מ"ר
  - הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י תמ"א 38,
  - בניה על הגג ללא נסיגות בקווי בנין צדדיים

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2.66 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

3. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם למגבלות תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת שמטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים.

הטענות בנוגע לפגיעה בזכויות קנייניות וירושטיות אינן נידונות בועדה, הועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד, יש לפנות לערכאות המתאימות.

מסלול הבקשה נבחר ע"י עורך הבקשה בהסכמה של הבעלים. אשר רובם, כמצוין, חתומים על התוכנית והביעו הסכמתם לתכנון המבוקש.

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 | 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             |

עיר ללא הפסקה

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                                                                                                              |
| 3  | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה                                                                                                                                                                                          |
| 4  | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין                                                                                                                                                                                                   |
| 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 9/4/2024 של אהרון ברגר אגרונום בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.                                                                                                                                                       |
| 7  | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,355.00 ₪.                                                                                                                                                                 |
| 8  | 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.                                  |
| 9  | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                   |
| 10 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                        |
| 2 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                                                          |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                       |
| 4 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                          |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 6 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.                                                                                                                             |
| 7 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע                                                                                                                                                                    |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | 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.                                         |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם                                                                                                                |

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | להנחיות המרחביות לנושא זה                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4  | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. 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. ד. הצמדת מחסנים ליח"ד. |
| 5  | אגרונים/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות                                                                                                                                                |
| 6  | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.                                                                                                                                                                                                                |
| 8  | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 | 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 12

|                               |          |            |             |
|-------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7451/31                       | גוש/חלקה | 25-0755    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                    | שכונה    | 09/04/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | סיווג    | 0056-012   | תיק בניין   |
| 412.00                        | שטח      | 24-01238   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

דן לשם  
 נחמני 12, תל אביב - יפו 6579420

### עורך הבקשה

עמיר פלג  
 מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### מהות הבקשה

- שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 3 קומות וגג רעפים מעל מרתף, הכוללים:
- בקומות מרתף 2- ו-3: הרחבת דיפון דופן דרומית ושינויי פנים.
  - בקומת מרתף 1: שינויי פנים לתוספת פירים טכניים לאוויר צח ותוספת פתח אוורור חניון במרווח הצד המזרחי, ביטול מבואת הכניסה והרחבת שטח יחידת הדיור המזרחית, שינויי פנים ביחידות הדיור.
  - בקומת הקרקע: שינויי פנים כולל איחוד 2 יח"ד (סה"כ 2 יח"ד בקומה) ושינוי בחלוקת השטח בין יחידות הדיור.
  - בקומה א': שינויי פנים כולל איחוד 2 יח"ד (סה"כ 2 יח"ד בקומה) ושינוי בחלוקת השטח בין יחידות הדיור.
  - בקומה ב': שינויי פנים כולל שינויים בחזית המבואה הקומתית ושינויים בשטחים של 2 יחידות הדיור בקומה. שינויים במהלך המדרגות במבואה הקומתית.
  - בקומה ג' (גג חלקית): שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ואיחוד יחידות הדיור בקומה ליח"ד אחת, כולל הרחבת שטח הדירה על חשבון הקטנת המבואה הקומתית והצמדת המעלית ליחידת הדיור, תוספת פרגולה לקירוי חלקי של מרפסות הגג בחזית הקדמית והאחורית.
  - על הגג העליון: שינוי תוואי הגג העליון והרחבת השטח המשותף, סה"כ 8 פאנלים סולאריים, גנרטור ו-9 מעבי מזגנים בשטח הגג המשותף. ביטול שטח גג פרטי וג'קוזי.
- סה"כ לאחר שינויים יתקבל בניין בן 4 קומות, מעל מרתף, עבור 9 יח"ד.

### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026

ללא בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן מבוקשים שינויים כלפי היתר אשר אינו בתוקף וטרם החלו בדיקתו. לא ניתן לבדוק הבקשה כל נדרש להגיש בקשה חדשה לתוספות ושינויים.

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

עיר ללא הפסקה

## ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חובבי ציון 10

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6910/19                            | גוש/חלקה | 24-1683    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                         | שכונה    | 04/12/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0092-010   | תיק בניין   |
| 561.00                             | שטח      | 23-00471   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אבאטיס החזקות בע"מ  
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

### עורך הבקשה

יוסף שור  
בן שמן 6, תל אביב - יפו 6744233

### מהות הבקשה

- שינויים, תוספות וחזקת בבניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף, עבור 15 יח"ד, הבנוי במפלסים מפוצלים, שחזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:
1. בכל הקומות: הוספת קירות מעטפת לטובת חזקת, מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות עם עצירה בכל הקומות.
  2. בקומת המרתף הגלויה חלקית: הרחבת תוואי ושטח המרתף עבור סידור שני משרדים בנוסף למקלט קיים כולל ממ"מ וחצר צמודה לכל משרד עם כניסה משטח הקומה וכניסה חיצונית מהחצר.
  3. בקומת הקרקע: שינויי פנים ותוספת שטח ע"י סגירת קומת עמודים חלקית כולל סגירה חלקית של הרצועה המפולשת עבור שינוי דלת הכניסה והסדרת מבואת כניסה לבניין, סידור יחידת דיור נוספת ל-3 הקיימות כולל ממ"ד ותליית כביסה בשטח הדירה, והסדרת חדר אשפה, תוספת מסתורי מערכות. סגירת מרפסות בחזיתות הצד ליחידות הדיור הקיימות ופתיחת המרפסות בחזית האחורית. תוספת מסתורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור הקיימות.
  4. בקומות 1,2,3 קיימות: פתיחת מרפסות קיימות בחזית הקדמית והאחורית, תוספת מסתור כביסה ליחידות הדיור.
  5. על הגג הקיים, קומה 4: הריסת חדר הכביסה ובניית קומה מלאה בתוואי הקומות מתחת עבור 4 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה סגורה לכל יח"ד.
  6. קומה 5 חלקית חדשה: עבור יחידת דיור אחת בשני מפלסים עם חדר שיפור מיגון, 2 מסתורי כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית האחורית ובריכת שחיה במרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית, מדרגות עליה פנימיות לשטח גג עליון מוצמד.
  7. על הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 5 עם גישה במדרגות פנימיות פרטיות משטח הדירה, 11 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  8. בחצר: הקמת נישות לטובת פחי אשפה, גז ויחידות מיזוג לאורך גדר הצד המערבית, הזזת מדרגות הכניסה לבניין ושבילים מרוצפים וגינן.
- סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 21 יח"ד (15 קיים + 6 חדשות) ו-2 משרדים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026**

1. לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות וחיזוק בבניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה.  
 סך הכך לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית, עבור 11 יח"ד (6 קיים+ 5 חדשות).

**כולל ההקלות הבאות:**

- הקמת בריכה שחייה פרטית במרפסת הגג
- בניית קומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- הגבהת גובה הבניה על הגג עד לגובה של 4.5 מ' במקום ה 4 מ' המותרים.
- ניווד זכויות בין הקומות
- תכנון פרגולה מבטון בקומת הגג
- בניית פרגולה בקומת הגג ללא נסיגה מחזיתות הצד
- ביטול זיקת הנאה ע"פ תב"ע 2363 "לב תל אביב אזור א".

**כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
  - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
  - תוספת 1.65 קומות מורחבות ע"פ תמ"א 38
  - הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
  - תוספת 6 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 15 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.
2. אישור שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי במרתף.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 6.76 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

4. אישור פטור ממידות מעלית נגישה, אמצעי להתגברות על הפרש גובה בדרך לדירות החדשות 20,21, רוחב דרך למשרדים החדשים במרתף ואמצעי להתגברות על הפרש הגובה בדרך אליהם, בהתאם לאישור נציב הנגישות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                                                                                                                                        |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                                                                    |
| 3 | יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                                                                                                                                                     |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 | 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 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,390.00.                                                                                                                                                                                                        |
| 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. |
| 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.                                                               |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                       |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                          |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.                 |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                            |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 2 | שיפוז הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.                                                                                           |
| 3 | 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                    |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                    |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                   |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 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. |
| 7 | אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל                                                                                                                                                                                                                           |
| 8 | הריסה בפועל של הפילר החורג                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 9 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 151

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7078/105                           | גוש/חלקה | 24-1288    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן-החלק הדרומי             | שכונה    | 16/09/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0187-151   | תיק בניין   |
| 312.00                             | שטח      | 24-00917   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

דרור לקריץ  
דיזנגוף 151, תל אביב - יפו 6346128

### עורך הבקשה

גלעד כהנא  
כסופים 40א, הרצליה 46500

### מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בדיזנגוף 149 אשר הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור, כמפורט:
- בקומת הקרקע: קירות חיזוק בתוואי הבניין, הריסת מירב האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוספת שלטח עבור תוספת מחסן ליחידה מסחרית בהמשך לקיר משותף, שינויי פנים ביחידת דיור קיימת ותוספת שטח עבור ממ"ד.
  - בקומות הקיימות 1,2: קירות חיזוק בתוואי הבניין, הריסת מירב האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוספת שטח עבור תוספת ממ"ד ליחידת הדיור בחזית הקדמית בהמשך לקיר משותף, שינויי פנים ביחידת דיור קיימת ותוספת שטח עבור ממ"ד והרחבת מרפסת הגזזטרה בחזית האחורית וסגירתה בסגירה קלה.
  - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (3,4,5) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים ושיפורי מיגון לדירות, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. מרפסות גזזטרה סגורות בחזית אחורית.
  - קומת גג חלקית חדשה עבור יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, וחדר יציאה לגג עבור יחידת הדיור בחזית האחורית בקומה 5, מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה וגישה מגרעין המדרגות ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית.
  - על הגג העליון: 8 מערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: בניית מהלך המדרגות בגרעין המדרגות הקיים מחדש, הוספת מעלית פנימית בשטח והרחבתו בדופן החזית הצדדית הצפונית, תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית הצד הצפונית, הרחבת מרפסות הגזזטרה הקיימות בחזית הצד הדרומית וסגירתם בסגירה קלה,
  - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדר צדדית צפונית, והסדרת נישא למערכות מים, לחנית אופנים ולאשפה בצמוד לגדר צפונית צדדית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע 2) חנויות קיימות), עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בדיזנגוף 149 אשר הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור,  
 סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע 2) חנויות קיימות), עבור 12 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

כולל ההקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1 מ' במקום 2.5 מ' המותר.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הצורך בהסכמה לבניה בהמשך לקיר משותף. מגדל הממ"דים מבוקש בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת והבקשה תוקנה בהתאם ותכנון הממ"ד השתנה והינו בהרחקה של 1 מ' מקו המגרש, בהמלצת צוות התכנון ומחלקת השימור. ניתן לאשר.  
 יתר הטענות אינן נכונות, אינן ענייניות וקנייניות אשר הועדה לא דנה בהן מאחר ומדובר בהקלה לצורך ממ"ד קיימת חשיבות לאישור ההקלה.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)        |
| 4 | אישור רשות הכבאות                                                      |

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                                                                                                                                                         |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                                                                   |
| 4 | יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                                                                                                                                                     |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                                                                           |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                        |
| 2 | הגשת "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 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון                                                                                                                                                         |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא                         |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.                                                                                                                   |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                           |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,355.00 ₪.                                                                                                           |
| 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 | השלמת 26 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. |
| 9  | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.                                                                                                                                                                        |
| 10 | רישום בפועל ע"ש העירייה של זיקת הנאה.                                                                                                                                                                        |
| 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. |

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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת התבור 11

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7227/14                            | גוש/חלקה | 25-0593    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                         | שכונה    | 18/03/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0371-011   | תיק בניין   |
| 174.00                             | שטח      | 23-00036   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

מיטל להבי  
 התבור 11, תל אביב - יפו 6525511

### עורך הבקשה

בני מולכו  
 דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח, הכוללים:

- **בקומת המרתף:** הרחבת תוואי קומת המרתף הקיימת עבור חדר כושר ופיר מעלית.
- **בקומת הקרקע:** שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליח"ד קיימת, סגירת מרפסת בחזית הקדמית בסגירה קלה, תוספת מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית.
- **בקומה 1 קיימות:** בכל קומה, שינויי פנים ותוספת שטח עבור ממ"ד ליח"ד קיימת, פתיחת מרפסת בחזית הקדמית שנסגרה ללא היתר וסגירתה מחדש בסגירה קלה, תוספת מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית.
- **על הגג הקיים (קומה 3 חדשה):** הריסת חדר הכביסה הקיים על הגג ובניית קומה בתוואי הקומה הקיימת המורחבת עבור 1 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית, ומרפסת גזוזטרה סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית.
- **תוספת קומה 4 חדשה:** בניית קומה בתוואי הקומה הקיימת המורחבת עבור 1 יח"ד, החלק התחתון לדופלקס, עם ממ"ד, מסתור כביסה בצמוד לחזית המערבית, ומרפסת גזוזטרה סגורה בסגירה קלה בחזית הקדמית.
- **תוספת קומת הגג חלקית:** מפלס עליון ליחידת הדופלקס בקומה 3 עם 2 מרפסות גג (קדמית ואחורית מקורות חלקית בפרגולה בניה).
- **על הגג העליון:** 4 מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בכל קומות הבניין:** תוספת פיר מעלית בחזית האחורית הכולל תחנות עצירה בקומות ופירי מערכות טכניים, וקירות במעטפת לחיזוק הבניין.
- **בחצר:** הריסת בניה שנבנתה ללא היתר במרווח הקדמי והאחורי, פיתוח שטח גינון, ריצוף ונטיעות, הסדרת מסתור לאשפה במרווח האחורי, פיר לחשמל ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו- 2 חדשות)

**החלטה: החלטה מספר: 14**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026**

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בניין קיים למגורים בן 2 קומות הכולל 2 יח"ד בקיר משותף מלא עם הבניין ממזרח,

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו- 2 חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת הנסיגה מקו בניה צדדי ל 1.05 מטר במקום 1.2 מטר לפי תכנית ג'.
- ביטול נסיגה בקומת הגג עבור המשך חדר מדרגות קיים.
- כניסה נוספת למפלס העליון של דירת הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 2.5 קומות על בניין קיים לפי תמ"א 38.
  - הבלטת ממ"ד עד 3 מטר מגבול מגרש אחורי.
  - תוספת קירות בטון להקשחה מסביב לבניין הקיים.
  - הבלטת פיר מעלית מחוץ לקו הבניין האחורי הקיים.
  - הגבהת הבניה החלקית בקומת הגג מעבר ל 2.5 מטר נטו ועד גובה 4.5 מטר ברוטו.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                              |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                         |
| 3 | יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                                           |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה                                                                                                                      |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ 25.8.25 של אגר' פביאן רינקובסקי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.                                                                                       |
| 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 |

עיר ללא הפסקה

| # | תנאי                                                                                                                                                                              |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.                                                                         |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                  |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                    |

#### 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 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.                                                                                                                                                                                                 |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                          |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                         |
| 5 | 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                                                                                                                          |
| 6 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 190, ארלוזורוב 192, סולד הנרייטה 28

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6110/219                           | גוש/חלקה | 25-0218    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש-החלק הדרומי             | שכונה    | 29/01/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות | סיווג    | 0193-192   | תיק בניין   |
| 7,720.00                           | שטח      | 24-01206   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

נוה גד בנין ופיתוח בע"מ  
תוצרת הארץ 8, תל אביב - יפו 6744130 תדהר ייזום הדפנה  
התדהר 14, רעננה 4366516

### עורך הבקשה

אבנר ישר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

### מהות הבקשה

ב"מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 501 הנמצא בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דפנה ושצ"פ 611 מדרום, הנרייטה סולד ושצ"פ 610 ממערב ודרך נמיר ממזרח:  
א. הריסת 6 בנייני רכבת קיימים בני 4 קומות כל אחד, הנמצאים על חלקות 219-224 בגוש 6110  
ב. הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב ארלוזורוב עם 3 אגפים בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 9 קומות) ובו מבנה ציבור עבור מרכז קהילתי עירוני והמשך חזית מסחרית ומבנה מסד מרקמי בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב בן 7 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 8 קומות) ובו חזית מסחרית והמשכו מגדל בן 32 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע (סך הכל 34 קומות כולל הקומות המרקמיות), עבור סך הכל: 391 יחידות דיור (כולל 54 דירות להשכרה ולפחות 20% דירות קטנות שהן 78 יחידות דיור).  
המבנים מעל 4 קומות מרתפי חנייה עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש בתכסית המבנה הפינתי, מכיוון רחוב דפנה.  
בשטח המגרש רחבות עירוניות בפינות הרחובות, מעבר לציבור בין המבנים, חצרות לכיוון רחוב דפנה, פיתוח שטח, זיקות הנאה לציבור, גינון, נטיעות, שבילי אופניים ועוד.

### פירוט המבוקש:

#### 1. ב-4 קומות המרתפים :

חניות: 493 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם: 391 מקומות עבור מגורים, 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור, 78 מקומות עבור האורחים ו- 8 מקומות חניה לרכב נכים. 1 מקום לרכב תפעולי, 47 מקומות חניה לאופנועים, 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל  
מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 172 מחסנים דירתיים, אחסנה משותפת, אזורי תפעול, חדרי טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור לכלל השימושים, דחסניות וכיו"ב.  
-קומת גלריה חלקית במרתף עליון עבור חניות אופניים

**2. במבנה המסד המרקמי לרחוב ארלוזורוב:**

ב-קומת הקרקע: יחידת מסחר עם ממ"מ, שטחים ציבוריים עבור מרכז קהילתי ובו: לובי כניסה, קבלה, משרד, שירותים ומטבחון, חללי סטודיו למחול, משחקיה, חלל לפעילויות, מחסן, ממ"מ. מבואות כניסה למגורים ב-3 אגפי הבניין, מועדוני דיירים, חדרי טכניים, חדרי אופניים עבור 77 מתקני אופניים.

ב-קומה 1: 19 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק ומרפסת גזוזטרה לכל דירה

ב-קומה 2-3: בכל קומה 13 יח"ד עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת ומרפסת גזוזטרה לכל דירה

ב-קומה 4-7: בכל קומה 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה

ב-קומה 8 (קומת גג חלקית): 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לכל דירה ומעליהן פרגולות

ב-קומת גג טכנית פתוחה: גג ירוק ומגון בכל אחד מאגפי המבנה ושאר הגג עבור מערכות, מעבים וכיו"ב עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין.

ב-בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות ב-3 אגפי המבנה, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 99 יחידות דיור.

**3. במבנה המסד המרקמי הפינתי בין הרחובות נמיר ארלוזורוב שהמשכו המגדל:**

ב-קומת הקרקע: 4 יחידות מסחר עם ממ"מ ושטחי תפעול וטכני, מבואות כניסה לאגפים המרקמיים ולמגדל, חדרי אופניים, חדרי כושר דיירים, חדרי ספינינג, קבלה, מלתחות ושירותים, מחסנים משותפים, פירי תשתיות והכנסת/ הוצאת אוויר חניונים ורמפת ירידה לחניון תת"ק.

ב-קומות 1-7: בכל קומה 18 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק (2 ממ"קים) ומרפסת גזוזטרה לכל דירה

ב-קומה 8 (קומת הגג של החלק המרקמי והמשך המגדל): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ל-3 דירות מרפסות גזוזטרה ול-3 דירות מרפסות גג עם פרגולות מעליהן.

ב-חלק מקומת הגג הינו גג ירוק משותף לכלל דיירי המתחם כאשר הגישה אליו מגרעין המגדל.

ב-קומות 9-30: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.

ב-קומה 31-32: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג/ גזוזטרה לכל דירה ופרגולות מעל חלק מהמרפסות.

ב-קומה 33 (קומת גג טכני גבוהה): גג טכני עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, מפוחי אוורור וכיו"ב

ב-בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 292 יחידות דיור.

**5. בשטחים הפתוחים:**

פיתוח שטח סביב המבנים לרבות מעבר ציבורי ביניהם עם שביל אופניים והתחברותו לשבילים קיימים, חצרות פנימיות פתוחות בין אגפי המבנים לכיוון רחוב דפנה, רחבות בפינות הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגון ומרוצף ובו פיתוח נופי. גינות ונטיעות, ריצופים, חניות אופניים בפיתוח (מתוך 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל), צובר גז וגישה לרמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

החלטת: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה ב"מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 501 הנמצא בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דפנה ושצ"פ 611 מדרום, הנרייטה סולד ושצ"פ 610 ממערב ודרך נמיר ממזרח:  
 א. הריסת 6 בנייני רכבת קיימים בני 4 קומות כל אחד, הנמצאים על חלקות 224-219 בגוש 6110  
 ב. הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב ארלוזורוב עם 3 אגפים בן 8 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 9 קומות) ובו מבנה ציבור עבור מרכז קהילתי עירוני והמשך חזית מסחרית ומבנה מסד מרקמי בפינת הרחובות נמיר וארלוזורוב בן 7 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 8 קומות) ובו חזית מסחרית והמשכו מגדל בן 32 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע (סך הכל 34 קומות כולל הקומות המרקמיות), עבור סך הכל: 391 יחידות דיור (כולל 54 דירות להשכרה ולפחות 20% דירות קטנות שהן 78 יחידות דיור).  
 המבנים מעל 4 קומות מרתפי חנייה עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הדרומית של המגרש בתכנית המבנה הפינתי, מכיוון רחוב דפנה.  
 בשטח המגרש רחבות עירוניות בפינות הרחובות, מעבר לציבור בין המבנים, חצרות לכיוון רחוב דפנה, פיתוח שטח, זיקות הנאה לציבור, גיבון, נטיעות, שבילי אופניים ועוד.

#### פירוט המבוקש:

##### ב-4 קומות המרתפים:

חנייות: 493 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם: 391 מקומות עבור מגורים, 10 מקומות למסחר, 8 מקומות למבנה ציבור, 78 מקומות עבור האורחים ו- 8 מקומות חניה לרכב נכים. 1 מקום לרכב תפעולי, 47 מקומות חניה לאופנועים, 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל  
 מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 172 מחסנים דירתיים, אחסנה משותפת, אזורי תפעול, חדרי טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור לכלל השימושים, דחסניות וכיו"ב.  
 קומת גלריה חלקית במרתף עליון עבור חניות אופניים

##### במבנה המסד המרקמי לרחוב ארלוזורוב:

בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם ממ"מ, שטחים ציבוריים עבור מרכז קהילתי ובו: לובי כניסה, קבלה, משרד, שירותים ומטבחון, חללי סטודיו למחול, משחקיה, חלל לפעילויות, מחסן, ממ"מים.  
 מבואות כניסה למגורים ב-3 אגפי הבניין, מועדוני דיירים, חדרי טכניים, חדרי אופניים עבור 77 מתקני אופניים.  
 בקומה 1: 19 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק ומרפסת גזוזטרה לכל דירה  
 בקומה 2-3: בכל קומה 13 יח"ד עם ממ"ד וממ"ק עבור דירה אחת ומרפסת גזוזטרה לכל דירה  
 בקומה 4-7: בכל קומה 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה  
 קומה 8 (קומת גג חלקית): 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לכל דירה ומעליהן פרגולות  
 קומת גג טכנית פתוחה: גג ירוק ומגוון בכל אחד מאגפי המבנה ושאר הגג עבור מערכות, מעבים וכיו"ב עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין.  
 בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות ב-3 אגפי המבנה, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 99 יחידות דיור.

##### במבנה המסד המרקמי הפינתי בין הרחובות נמיר ארלוזורוב שהמשכו המגדל:

בקומת הקרקע: 4 יחידות מסחר עם ממ"מ ושטחי תפעול וטכני, מבואות כניסה לאגפים המרקמיים ולמגדל, חדר אופניים, חדר כושר דיירים, חדר ספינינג, קבלה, מלתחות ושירותים, מחסנים משותפים, פירי תשתיות והכנסת/ הוצאת אוויר חניונים ורמפת ירידה לחניון תת"ק.  
 קומות 1-7: בכל קומה 18 יח"ד לחלקן ממ"ד ולחלקן ממ"ק (2 ממ"קים) ומרפסת גזוזטרה לכל דירה  
 קומה 8 (קומת הגג של החלק המרקמי והמשך המגדל): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ל-3 דירות מרפסות גזוזטרה ול-3 דירות מרפסות גג עם פרגולות מעליהן.

חלק מקומת הגג הינו גג ירוק משותף לכלל דיירי המתחם כאשר הגישה אליו מגרעין המגדל.  
 -קומות 9-30: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.  
 -קומה 31-32: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג/ גזזטרה לכל דירה ופרגולות מעל חלק מהמרפסות.  
 -קומה 33 (קומת גג טכני גבוהה): גג טכני עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדרי משאבות, מפוחי אוורור וכיו"ב  
 -בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 292 יחידות דיור.

#### בשטחים הפתוחים:

פיתוח שטח סביב המבנים לרבות מעבר ציבורי ביניהם עם שביל אופניים והתחברותו לשבילים קיימים, חצרות פנימיות פתוחות בין אגפי המבנים לכיוון רחוב דפנה, רחבות בפינות הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגוון ומרוצף ובו פיתוח נופי. גינון ונטיעות, ריצופים, חניות אופניים בפיתוח (מתוך 793 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים סך הכל), צובר גז וגישה לרמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

2. לאחר את ההקלות הבאות בהתאם לתכנית העיצוב הפרטנית המאושרת למתחם וכמפורט בפרק התייחסות להקלות:

א. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 30 הקומות המותרות במגדל (סך הכל 34 קומות כולל קרקע וטכני).  
 ב. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 7 הקומות המותרות במרקמי (סך הכל 9 קומות כולל קרקע) .

3. לאחר את תוקפו של ההיתר ל-9 שנים בשל גודלו ומורכבותו של הפרויקט

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  | בהתאם להתייחסות נת"ע במכתבם מיום 11.6.25 יש לקבל את אישורם להיתר- השלמת התיאום לעניין מיקום מרכזיית ההשקיה וכן חתימה על כתב התחייבות מול נת"ע והפקדת ערבות כנדרש |
| 6  | מילוי דרישות אדריכל העיר מיום 19.10.25 כתנאי למתן היתר                                                                                                           |
| 7  | בהתאם לסעיף 6.1.11 בתב"ע: הצגת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע עבור הקמת מנופים ועגורנים       |
| 8  | אישור רמ"י כנדרש בתקנה 36(ה)                                                                                                                                     |
| 9  | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                |
| 10 | אישור משרד הבריאות                                                                                                                                               |
| 11 | (1) חתימה על הסכם הקמה. (2) אישור תכנית העיצוב. (3) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.                                                     |

**תנאים בהיתר**

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2  | בהתאם להתייחסות נת"ע לבקשה להיתר מיום 11.6.25: "לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, בתחום התת"ל ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל 70/א', אלא בתיאום ואישור נת"ע, למעט עוגנים פולימריים זמניים שאושרו ע"י נת"ע".                                                                                                                                          |
| 3  | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4  | רמת הקרינה בחדרי הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5  | הפרויקט כפוף לכל האישורים שיינתנו להיתר מהגורמים הנדרשים: - עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון ואזהרה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד הביטחון בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות משרד הבריאות בהתאם לאישורם להיתר - עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם להיתר |
| 6  | 78 חניות האורחים ו-10 חניות למסחר ירשמו במסגרת תקנה 27 ליעוד זה ויהיו פתוחות לציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7  | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                                                                                                                      |
| 8  | 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.                                                                                                                                                                                                       |
| 9  | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 129,663.00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 10 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.                                                                                                                                                                 |
| 11 | מפרטי העתקה שיוגשו ויבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 12 | על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13 | 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.                                                                                                                                                                                                            |
| 14 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 15 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.                                                                                                                                         |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי                                                                                                                                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן                                                    |

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3  | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4  | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5  | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8  | בהתאם להתייחסות נת"ע מיום 11.6.25 - "תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9  | קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | 1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 6) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 7) 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 |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה / חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. שטחי אחסנה מעבר למספר יחידות הדיור יהוו רכוש משותף ה. 78 חניות אורחים יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. 10 חניות מסחר יהיו פתוחים לציבור ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ז. 54 יחידות הדיור להשכרה ירשמו כדירות להשכרה לצמיתות ח. 20% הדירות הקטנות לפי התכנית לא ניתן לאחדם בעתיד המהוות 78 יחידות דיור. |
| 3 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4 | לפי סעיף 6.3(ד) בתב"ע- רישום בפועל של זיקות ההנאה כמסומן בתשריט התב"ע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | לפי סעיף 6.3(ג+ה) בתב"ע- תנאי לאיכלוס בכל אחד ממרחמי המימוש יהיה בניה בפועל של שטחי הציבור וכן, תנאי לאכלוס מגדל המגורים בכל מתחם הינו ביצוע בפועל של כלל המתחם הכולל את המבנה המרקמי והחצר הפנימית בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7  | אישור אגף שפ"ע לשימור 40 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 73 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9  | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | 1. אישור אדריכל העיר לחומרי גמר במעטפת הבינין בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח 2. אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לחומרי הגמר בפיתוח בהתאם לביצוע דוגמאות בשטח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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. 8) תנאי לאכלוס מגרש 501 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 610 ו-611 והיצוע הדרך בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד (תא שטח 804) והרחבת רחובות הנרייטה סולד ארלזורוב ונמיר הגובלים במגרש. |
| 13 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 14 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 23

|                              |          |            |             |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6214/435                     | גוש/חלקה | 25-0425    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן - החלק הצפוני     | שכונה    | 26/02/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג    | 0190-023   | תיק בניין   |
| 430.00                       | שטח      | 23-01739   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

יעדים לישראל יהושע בן נון בע"מ  
 גלבוע 67, מבשרת ציון 9075853

### עורך הבקשה

אסף אשרוב  
 שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף.

בקומת מרתף תחתונה 2:- 7 מקומות חניה במתקן חניה מכאני, 9 מחסנים דירתיים.  
 בקומת מרתף עליונה 1:- 7 מקומות חניה במתקן מכאני כולל חניה אחת לרכב נכה, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מערכות, חללי אוורור.  
 בקומת הקרקע: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וכניסות מהחצרות הצדדיות המוצמדות אליהן, חדר אשפה, לובי משותף, מעלית רכב ורצועה מפולשת חלקית, עם חניית אופניים בתחומה.  
 בקומה 1: שלוש יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית והאחורית.  
 בקומות 2-5: בכל קומה שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית והאחורית.  
 בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית.  
 בגג העליון: גג טכני עם גישה מחדר המדרגות המשותף המכיל פאנלים סולריים וגנרטור.  
 בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות משותפות ופירי תשתית.

בחצר הבניין: חצרות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי עם כניסות פרטיות מהחצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע, במרווח הצדדי הצפוני 2 חניות אופניים, פתח שחרור עשן מהמרתף וגמל מים, במרווח הצדדי הדרמי נישת גז, פילר חשמל ופתח אוורור, במרווח הקדמי פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חניית אופניים, שבילי גישה לבניין ולחניה.

סה"כ בבניין החדש 14 יחידות דיור ו-14 מקומות חניה.

**החלטה: החלטה מספר: 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026**

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף אחת, המכיל 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ בבניין החדש 14 יחידות דיור ו-14 מקומות חניה.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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                                               |

**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 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.                                                                                                                                                                                       |
| 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 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,653.00 ₪.                                                                                                                                                                       |
| 6 | עץ מס' 15 מסוג ברכיכטון צפצפתי נטוע בשטח ציבורי, העץ ממוקם בכניסה לחניון מתוכנן ובהתאם לכך מאושר לכריתה ע"י אגף שפ"ע לפי התנאים הבאים: -נטיעה חלופית של עץ צל במרחב הפרטי - תשלום ערך חליפי לקרן פיצוי נופי באישור הפקדה של 21,352 (על פי סקר עצים). |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.                               |
| 8 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                          |
| 9 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.        |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                                                          |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, 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 "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                          |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                              |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.                                  |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה                                                                                                                       |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. לכל דירה ניתן שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר. |
| 4 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.                                                                                                                                                                           |
| 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.                                                                                                                                                                                     |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                     |
| 8 | 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.                                                                          |
| 9 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011                                                                                                     |

#### הערות

| # | תנאי                                                    |
|---|---------------------------------------------------------|
| 1 | 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.



09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 60

|                              |          |            |             |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6957/116                     | גוש/חלקה | 25-0369    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן - החלק הצפוני     | שכונה    | 17/02/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג    | 0197-060   | תיק בניין   |
| 513.00                       | שטח      | 24-01303   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

מולטילנד נורדאו 60-62 בע"מ  
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, המכיל 13 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין ברח' נורדאו 62, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0368. הבניין כולל:

בקומת מרתף 3-: חניה למכוניות ולאופנועים.

בקומת מרתף 2-: חניה למכוניות ולאופנועים, חדר טרפו שחציו נמצא בשטח המגרש השכן.

בקומת מרתף 1- : חניה למכוניות ולאופנועים, חללי אוורור ומחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וגינות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי, לובי משותף, חדר אשפה, נישת גז וחדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניית אופניים בתחומה.

בקומות 1-4: שלוש יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית.

בקומה 5: שתי יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית, מקורות ע"י פרגולות מבטון.

בקומה 6 חלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, שתי מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית, ומדרגות עלייה לגג פרטי מתוך הדירה.

בקומת הגג העליון: גג פרטי מוצמד באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה עם בריכה לא מקורה, גג טכני עם גישה מגרם המדרגות המשותף, הכולל גנרטור, קולטים סולאריים, פיר ש"ע.

בכל הקומות: מעברים, מבואות, חדר מדרגות, פיר מעלית ופירי תשתיות.

בחצר הבניין: חצרות פרטיות המוצמדות לדירות הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לבניין במרווח הצדדי המזרחי, משותפת לבניין הנדון ולבניין השכן בנורדאו 62 החולקים מרתף משותף, מונה מים ראשי בצמוד לגבול המגרש המערבי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.

סה"כ הבניין החדש מכיל 17 יחידות דיור.

**החלטה: החלטה מספר: 17**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, המכיל 13 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם הבניין ברח' נורדאו 62, אשר הוגש במקביל בבקשת רישוי מס' 25-0368.

סה"כ הבניין החדש מכיל 17 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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 | מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.                                                                                                                                                      |
| 5 | הגשת כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. |
| 6 | הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת נורדאו 62, בקשה מס' 25-0368.                                                                                                      |

#### 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 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.                                                                                                                                              |
| 4 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.                                                                                                                   |
| 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. |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | מפרטי העתקה שיוגשו ויבדקו לאחר ועדה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר                                                                                                                                                                                 |
| 7 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                   |
| 8 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                       |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                     |
| 3 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 4 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות                                                                                                                                 |
| 5 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.                                                                                          |
| 6 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע                                                                                                                                 |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | 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.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2 | רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 117 ומס' 116 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה המתוכננת באמצע בין שניהם וכוללת שטחים משני המגרשים.                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.                                                                                                                                                                                              |
| 4 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 6 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7 | רישום זיקת הנאה בטאבו עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת נורדאו 62 בבקשת רישוי מס' 03-25-0368.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                                                                                                                                                                                    |

| #  | תנאי                                                                                                                          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צירלסון 5, צירלסון 7, בירנבוים 11

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6107/180                                | גוש/חלקה | 25-0560    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש - החלק הצפוני                | שכונה    | 12/03/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0556-005   | תיק בניין   |
| 1,184.00                                | שטח      | 24-00443   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

עמרי רון  
 הרוקמים 26, חולון 5885849

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, המכיל:

- קומה 4:- 3 מחסנים דירתיים ו-2 מאגרי מים.  
 קומה 3:- 18 מקומות חניה למכוניות, 3 חניות אופנוע, 15 מחסנים דירתיים.  
 קומה 2:- 16 מקומות חניה למכוניות כולל **מקום אחד** לרכב נכה, 3 חניות אופנוע, 14 מחסנים דירתיים  
 קומה 1:- 15 מקומות חניה למכוניות כולל מקום אחד לרכב נכה, 3 חניות אופנוע, 12 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדר כבילה, חדר מונים.

קומת הקרקע: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי צד, 2 מבואות משותפות, חדר אופניים, רצועה מפולשת עם חניות אופניים בתחום הרצועה.  
 קומות 1-5: בכל קומה 7 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל יחידה.  
 קומות גג חלקיות 6-7: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכל יחידה, **מרפסת גזזטרה לדירה הצפון-מערבית**, מרפסות גג צמודות לשלוש הדירות הנותרות (בקומה 6 חלקית).

בקומת הגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור הדרום מערבית בקומה 7 באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה, הכולל בריכת שחייה, גג טכני משותף עם יציאה אליו מתוך 2 גרעיני המדרגות המשותפים, קולטים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור, פירי שחרור עשן ופירי מעליות.

בכל הקומות: 2 גרעיני מדרגות ו-3 פירי מעליות, מבואות משותפות ופירי מערכות.  
 בחצר: במרווח הקדמי הפונה לרח' צירלסון: רמפת ירידה לחניון בצמוד לגבול המגרש בצדדי הצפוני, פירי אוורור וארונות תשתיות בצמוד לרמפה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות. במרווח הקדמי הפונה לרח' בירנבוים: גמל מים צמוד לגבול המגרש המערבי, פיר אוורור מרתפים, צובר גז, גדרות, **פיתוח שטח, גינון ונטיעות. במרווחים הצדדיים גינות פרטיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע.**

### עיר ללא הפסקה

סה"כ בבניין החדש: 47 יחידות דיור ו-49 מקומות חניה (כולל 2 מקומות לרכב נכה).

**ההחלטה: החלטה מספר: 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008-2 מתאריך 27/05/2026**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 26 יח"ד והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף, המכיל:  
 סה"כ בבניין החדש: 47 יחידות דיור ו-49 מקומות חניה כולל 2 מקומות לרכב נכה.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשות לפי תקן.  
**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                             |
| 2 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.                                                                                                                                                                                |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין                                                                                                                                                                                                   |
| 4 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.                                                                                                                                                     |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,351.20 ₪.                                                                                                                                                                  |
| 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 תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.                                  |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                                     |
| 9 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                                                                                   |

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. לכל יחידת דיור מותר שיוצמד מחסן אחד בלבד שגודלו לא יעלה על 12 מ"ר. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה                                                                                                                                                                                                                          |
| 3 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות                                                                                                                                                                                         |

#### 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.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 53, יבנה 44

|                             |          |            |             |
|-----------------------------|----------|------------|-------------|
| 6937/49                     | גוש/חלקה | 26-0407    | בקשה מספר   |
| לב תל-אביב                  | שכונה    | 14/05/2026 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי שם/שינוי תנאי | סיווג    | 0006-053   | תיק בניין   |
| 448.00                      | שטח      |            | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

וילה רוטשילד נדל"ן בע"מ  
אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206

### עורך הבקשה

גיד בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

תיקון טעות סופר בהיתר בניה מספר 17-0203 שניתן בתאריך 05/06/2017 לשינויים, שימור, שיפוץ בניין מגורים קיים לשימור בן 2 קומות, הוספת קומת מרתף, שתי קומות עבור 4 יח"ד ודירת גג.

לקראת אכלוס הפרויקט התקבלה פניית עורך הבקשה שבהיתר המילולי נפלה טעות: נוסף בסעיף 7 "מסתור בלוני גז, הנ"ל לא תואם את הבקשה להיתר ולא קיים בתכנית שאושרה.

טענת עורך הבקשה נבדקה ונמצא שהיא נכונה, לכן יש למחוק בסעיף 7 את מסתור בלוני גז מההיתר המילולי.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 2 מתאריך 27/05/2026

לתקן טעות סופר בהיתר מספר 17-0203 שניתן בתאריך 05/06/2017: למחוק את בסעיף 7 "מסתור בלוני גז" מההיתר המילולי.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה:

אין בתיקון טעות סופר כדי להאריך תוקף ההיתר המקורי.

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
יהודה המכבי 35

|                                                                          |          |            |             |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6212/277                                                                 | גוש/חלקה | 24-1793    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש - החלק הצפוני                                                 | שכונה    | 23/12/2024 | תאריך הבקשה |
| שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | סיווג    | 0502-035   | תיק בניין   |
| 279.00                                                                   | שטח      | 24-00016   | בקשת מידע   |

מבקש הבקשה

עמי הלברסברג

יהודה המכבי 35, תל אביב - יפו 6200517

עורך הבקשה

טל אדוט

שדרות דוד המלך 9, תל אביב - יפו 6495307

מהות הבקשה

שימוש חורג ממחסן קיים בהיתר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי לצמיתות, הכולל : שינויים בסידור הפנימי, ושינוי בגודל הפתחים ומיקומם ושינוי בחזית, שינוי בדלת כניסה למשרד והסדרתה בחזית הקדמית לרחוב יהודה המכבי.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטרוק 11

|                                  |          |            |             |
|----------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6217/265                         | גוש/חלקה | 25-1360    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש-החלק הדרומי           | שכונה    | 31/08/2025 | תאריך הבקשה |
| שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | סיווג    | 0547-011   | תיק בניין   |
|                                  | שטח      | 24-01868   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

תמ"א שטרוק 11 תל אביב בע"מ  
המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

### עורך הבקשה

איריס הלל  
סוקולוב 18, תל אביב - יפו 6248418

### מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-0509 מתאריך 30.8.2022  
שינויים בבניין למגורים, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף  
המיועדות לחנייה ומתקנים טכניים, הכוללים:  
- בקומות המרתף (2-) (1-): שינויים בחדר מאגר מים, ביטול שחרור עשן, שינוי במיקום המחסנים ונישות  
טכניות, (ללא שינוי במספר המחסנים הדירתיים).  
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בדירות ובפתחים,  
- בקומות הטיפוסיות א', ב', ג', ד', ו' ובקומת הגג: שינויים פנימיים בדירות ובגודל הפתחים ומיקומם.  
- במפלס הגג העליון שינויים: בסידור המתקנים הטכניים ושינוי במס' המתקנים הסולאריים, והסדרת מעקה  
הפרדה בין מפלסי הגגות לצורך הצמדת חלק מהגג לדירה העליונה, תוספת בריכה והסדרת ריצוף.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון ברשות הרישוי.

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
עמיאל 20

|                                                |          |            |             |
|------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6212/735                                       | גוש/חלקה | 24-1591    | בקשה מספר   |
| הצפון החדש - החלק הצפוני                       | שכונה    | 13/11/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג    | 0561-020   | תיק בניין   |
| 251.00                                         | שטח      | 24-00577   | בקשת מידע   |

מבקש הבקשה

משה הדרי  
עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341

עורך הבקשה

אמנון נוימרק  
ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הבקשה

שינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים :  
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 159, סמטת בן יהודה 1

|                                         |          |            |             |
|-----------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6901/51                                 | גוש/חלקה | 23-0167    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן - החלק הצפוני                | שכונה    | 23/01/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | סיווג    | 0025-159   | תיק בניין   |
| 420.00                                  | שטח      | 22-02342   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

ארכוד גורקן בע"מ  
 מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

### עורך הבקשה

אורית פנחס  
 מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים: במפלס המרתף: 17 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים עם גישה כוללת באמצעות המשך גרעין המדרגות של הבניין וחדר טרפו עם גישה שירות באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי דרומי.

**בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ויחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי המגרש ו- 2 יחידות מסחר בחזית קדמית.**

בקומות 1-4 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

**בקומות 5-6 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.**

בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מפלדה ואלומיניום.

על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, הריסת גדר קיימת החורגת מעבר לגבול מגרש צפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדיים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, ביטול פילר חשמל בתחום זיקת הנאה והסדרתו מחדש בגבול מגרש צדדי צפוני, פילר מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ופירי אוורור ושחרור עשן למרתף, בצמוד לגדר צדדית דרומית.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-26-2 מתאריך 27/05/2026**

**לאחר שמיעת עמדת היזמים ובא כוחם ולאחר דיון פנימי שהתקיים בעניין, הוועדה מחליטה שעקב שינוי הנסיבות וביטול הנת"צ, בטרם הוצא היתר הבנייה להקמת הבניין, לא ניתן להפעיל את תקנה 2 ו' בתקנות**

**עיר ללא הפסקה**

החנייה, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר ויש להתנות את הוצאת היתר הבנייה בתשלום לקרן חנייה עבור 17 מקומות החנייה החסרים.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 52  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27/02/24 ולאחר קבלת חוות דעת מטעם אגף התנועה לפיה קיימת גם מניעה תחבורתית ובטיחותית לאשר כניסת כלי רכב לחניון במגרש וכי אין מדובר באזור סגור לתנועה לפי תקנה 2' לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 ואין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב, יש להותיר את התשלום לקרן חנייה במלואו חלף התקנת מקומות חנייה במגרש לפי תכנית ח', כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 16/08/23.

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                           |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק. |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.                 |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ₪.                                                |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                                                                      |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.                                                                        |
| 3 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                                                               |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                         |
| 5 | אושרה כריתה של עץ מספר 103 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 |

| # | תנאי           |
|---|----------------|
|   | מקצועית וכו'). |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                          |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי                                             |
| 2 | הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 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. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.                                                                                                                       |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                             |
| 6 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל                                                                                                                             |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ההחלטה: החלטה מספר: 19<br/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0014 מתאריך 16/08/2023</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 17 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 18.2 מקומות חניה 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 לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 4472)) - (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.                 |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 מ.                                                |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                                                                                     |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.                                                                                       |
| 3 | 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 | אפשרה כריתה של עץ מספר 103 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                        |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי                                            |
| 2 | הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 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. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.                                                                                                                      |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה                                                                                                                            |
| 6 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל                                                                                                                            |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                |
| 8 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                            |

#### הערות

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|

| # | תנאי                                                     |
|---|----------------------------------------------------------|
| 1 | 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הושע 22, שער ציון 8

|                                      |          |            |             |
|--------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6962/79                              | גוש/חלקה | 22-1480    | בקשה מספר   |
| הצפון הישן - החלק הצפוני             | שכונה    | 07/09/2022 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ') | סיווג    | 0221-022   | תיק בניין   |
| 1,179.00                             | שטח      | 21-02516   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אורלי ברוך  
 הושע 22, תל אביב - יפו 6350624

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### מהות הבקשה

הריסת כל הבנוי בשטח במגרש נשוא הבקשה והקמת בנין חדש למגורים, בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 46 יח"ד כמפורט:  
 - ב- 3 קומות המרתף: 67 מקומות חניה ו- 12 מקומות חניה לאופנועים. במרתף תחתון (3-): מאגרי מים, חדר משאבות ומחסנים דירתיים. במרתף אמצעי (2-): מחסנים דירתיים. במרתף עליון (1-): חדר חשמל, מחסנים דירתיים וחדר אופניים.  
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה ראשי עם שתי כניסות מרחובות שער ציון ו-הושע, חדר אשפה וחדר אופניים.  
 - בקומות 8-1 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.  
 - בקומות 11-9 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית מערבית, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד צפון ומזרח ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.  
 - בקומה 12: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.  
 - בקומה 13: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות לצד מזרח, צפון ומערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית דרומית.  
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירה צפונית מערבית בקומה עליונה (דירה 45) עם גישה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי משטח הדירה.  
 - בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ו- 2 פירי מעליות, פירי תשתיות ומבואות משותפים.  
 - בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פירים לשחרור עשן ונישה לתשתיות מים בצמוד לגדר במרווח צדדי הדרומי של המגרש ורמפת ירידה משותפת למרתפי חניה במרווח צדדי דרומי עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש הגובל מדרום.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 06/07/2023 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 23/03/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור האגף הנדון ולאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1.38 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן .
  2. להוסיף תנאי לתחילת עבודות בנייה מס' 7 כמפורט: "הצגת אישור רשות העתיקות".
  3. תוקף ההחלטה למתן היתר ימנה ממועד קבלת החלטה זו.
- תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 2 | אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה.                                                                                                                                                                   |
| 3 | (1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.                                                                                                |
| 4 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                                                                                                               |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                                                                                                             |
| 2 | עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז .                                                                                                                                          |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 92,974.60 ₪.                                                                                                                                                                |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה . בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .                                                                              |
| 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 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                               |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                           |
| 4 | הצגת אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם                                                                                                 |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.                                                                                                     |
| 5 | הצגת אישור רשות העתיקות.                                                                                                                                                                                         |
| 6 | תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישור מיום 06/03/2022                                                                                                                                                         |
| 7 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5282 / 5281 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.                                                                                                                                                            |
| 2  | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.                                                                                                            |
| 3  | ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.                                                                                                                                                                                                            |
| 4  | רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.                                                                                                                                                                                                                  |
| 5  | רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש מס' 4.                                                                                                                                                                                     |
| 6  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"פ ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                                                                                                                              |
| 7  | אישור אגף שפ"פ ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                               |
| 8  | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל                                                                                                                                                                                                                            |
| 9  | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.                                                                            |
| 10 | רישום סופי בטאבו                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המיפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות. |
| 12 | 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.                                                                                                                     |
| 13 | 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.

**החלטה: החלטה מספר: 19**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-23-2 מתאריך 06/07/2023**

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי בשטח במגרש נשוא הבקשה והקמת בנין חדש למגורים, בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מזורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 46 יח"ד.**
2. **לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:**
  - א. תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
  - ב. הקטנת מקטע קו הבניין הדרומי המותר מ- 10.52 מ' ל- 9.52 מ'.
  - ג. הבלטת מרפסות גזזטרה בקומות 1-8, מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר ב- 1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסות בקומה 13, מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב- 2.00 מ' (16.66%).
  - ד. הקמת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג גג עליון.
3. **לדחות את טענות המתנגדת לבקשה שכן:**
  - א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה בהתאם לתקנה 36 ב' לתקנות, מבדיקה במערכת עולה כי משלוח הודעות בוצע כדין ביום 17/02/2022 וביצוע פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והוגשה התנגדות דין.
  - ב. בהתייחס לטענה בדבר היעדר תימוכין קניינים הרי שהבקשה הוגשה כאמור בהסכמת כ-80% מבעלי הזכויות בהתאם ללוח ההקצאות כאשר כל בעלי הזכויות כולל המתנגדת זכאים להירשם במשותף כבעלי הזכויות במגרש החדש ולפיכך אין מקום לעכב את הדיון בבקשה וניתן לדון בה תכנונית.
  - ג. בהתייחס לטענה לפיה הבקשה להיתר עומדת בניגוד להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות במסגרת עת"מ 2601/04 ישראל פרופרטיס בע"מ נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, יוברה כי במקרה דנן, על אף השאלות הקנייניות בין הצדדים, לאחר עיון בהסכם הפשרה הנ"ל ובחינת המבוקש בבקשה, על פניו נראה כי המבוקש תואם למוסכם בין הצדדים ועל כן נראה כי במקרה זה ראוי לדון בבקשה תכנונית וככל שלצדדים מחלוקת בדבר פרשנות ההסכם, אין זה המקום לדון בכך. יצוין, כי בהתאם להוראות התכנית החלה, ככל שלפחות 80% מהמגרשים הכלולים בתכנית יבקשו היתר בניה בו זמנית, יתווספו לכל מגרש זכויות בניה בשיעור של 50% משטח המגרש החדש. בקשה זו הוגשה בו זמנית עם 3 בקשות חדשות ודחייתה דווקא היא זו אשר תפגע בזכויות הבניה הפוטנציאליות במגרש ובכך גם במתנגדת, בניגוד לטענותיה.
  - הבנייה המוצגת בבקשה להיתר הינה הלכה למעשה בניין בין שני אגפים הכוללים חניון משותף לשני אגפיו כאשר שטח אגף המתנגדת (מעל פני הקרקע ולכל גובהו) סומן ע"ג מפרט הבקשה כבנייה עתידית לשלב ב' אשר תוגש בבקשה נפרדת.
  - זאת ועוד, מאחר והתכנית ותכנית העיצוב מתייחסות לבניין אחד בכללותו ללא בניה בשלבים ונוכח סיכום הישיבה מיום 12/03/2007 אז סוכם ע"י נציגי מינהל ההנדסה כי ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאגף אחד בבניין ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית ובתנאי, בין היתר, אישור צוות תכנון מרכז ואדריכל העיר לעניין חזות ומופע הבניין בהקשר העירוני לרבות הצגת התכנון לעת בניית האגף הנוסף, נבדקה הבקשה בהתאם ע"י נציגי מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ואדריכל העיר והומלצה לאישור.

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

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

| # | תנאי                                                                                                                             |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | ג. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.<br>ד. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.                                         |
| 2 | אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה.                                                                    |
| 3 | (1) חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) הטענת כתב התחייבות עדכני לרישום זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב. |
| 4 | אישור רשות הכבאות                                                                                                                |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                          |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                             |
| 2 | עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.                                                           |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 92,974.60 ₪.                                                                                |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.                                                                              |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.                                |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.                                                                                          |
| 4 | הצגת אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאת תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.                   |
| 5 | תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 06/03/2022                                                                                                                                                        |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 / 5282 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה.                                                 |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 3 | ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.                                                                                                 |
| 4 | רישום שטחי שפ"פ כזיקות הנאה לשימוש הציבור ולמעבר הולכי רגל.                                                                                                       |
| 5 | רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה תת קרקעית בשטחי הרמפות, במגרש נשוא הבקשה ובמגרש                                                                                 |

| #  | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | מס' 4.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.                                                                                                                                                                                                 |
| 7  | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8  | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל                                                                                                                                                                                                                            |
| 9  | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (4) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.                                                                            |
| 10 | רישום סופי בטאבו                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הליך הבנייה מתחילתו על פי המיפרט לצורך שמירה על בריאות העצים ויציבותם. בסיום הבנייה והפיתוח יוגש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקתם הושלמו ואכן אין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות. |
| 12 | 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.                                                                                                                     |
| 13 | 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.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 29

|                              |          |            |             |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6133/764                     | גוש/חלקה | 24-1445    | בקשה מספר   |
| יד אליהו                     | שכונה    | 09/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג    | 1077-029   | תיק בניין   |
| 1,563.00                     | שטח      | 23-00658   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ  
 דרך יצחק רבין 1, פתח תקווה 4925110

### עורך הבקשה

דרור בריל  
 מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור **33 יח"ד סך הכל** המכיל:
- **לגובה כל קומות המבנה: גרעין המכיל ח.מדרגות, מבואה קומתית, שתי מעליות ל 8 נוסעים, מדרגות וארונות שירות למערכות משותפות;**
  - **בקומת מרתף (2-):** 35 מקומות חניה לרכב ושתי חניות נגישות, חדר טרפו, 3 מחסנים דירתיים ופירים למערכות;
  - **בקומת מרתף (1-):** 24 מחסנים דירתיים, פירי מערכות, חדר מונים, חדר משאבות, מאגר מים, ושטח נלווה עבור דירת הגן המכיל:
    - חדר משחקים, חדר עבודה, מדרגות פנימיות למפלס עליון ומרפסות אנגליות;
  - **בקומת קרקע:** לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, מועדון דיירים, נישא לבלוני גז, קומת עמודים מפולשת ודירת גן אחת המכילה:
    - 2 חדרי שינה, ממ"ד, חדרי שירות, סלון ומטבח, מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף ויציאה לגינה פרטית;
  - **בקומות 1-4: 6 יחידות דיור בקומה (24 יחידות דיור סה"כ) המכילות בכל קומה:**
    - כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - **בקומה 5: 5 יחידות דיור בקומה, המכילות:**
    - כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
  - **בקומת גג חלקית (קומה 6): 3 יחידות דיור סה"כ המכילות:**
    - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
  - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש:
- עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, רמפה חד סיטרית בחזית קדמית מזרחית בחלקה בתכסית הבינוי, זיקת הנאה עבור הולכי רגל לצורך הרחבת והקמת מדרכה לחזיתות קדמיות;

### עיר ללא הפסקה

**החלטה: החלטה מספר: 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-26-2 מתאריך 27/05/2026**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד כך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 33 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בשיעור של 29.1% מקו בניין קדמי מזרחי.

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

**תנאים למתן היתר**

| #  | תנאי                                                                                                                                                                           |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך חלקה (776)                                                                                                                                  |
| 2  | אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה                                                                                   |
| 3  | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק                                                                                                                                      |
| 4  | ביצועה העתקת עמוד מאור                                                                                                                                                         |
| 5  | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011                                                  |
| 6  | הצגת הסכם תחזוקה והקמה לנושא זיקות הנאה                                                                                                                                        |
| 7  | רישום בפעול בספר מקרקעין לנושא זיקת הנאה, רכוש משותף (לרבות חניית נכים) ואי סגירת מרפסות;                                                                                      |
| 8  | ככל שקירות הממ"ד יורדים לקרקע בתחום החצר ואינם מחושבים במסגרת חישוב השטחים, יש לצמצם את ירידת הקירות למקטעי קיר בלבד ולא כמסה רציפה אחת.                                       |
| 9  | 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) |
| 10 | קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.                                        |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                                                                                                                                                                                |
| 2 | עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.                                                                                                                                 |
| 3 | הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם. |
| 4 | התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה.                                                                                                                                                                                                         |
| 5 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם                                                                                                  |

| # | תנאי                                                                                                                                                                                |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.                                                                                                                 |
| 6 | 1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20743 ט.                                                                                                           |
| 8 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל                                                         |

#### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 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 | 1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 2. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 3 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9 | העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 2 | 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                      |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.                                                                                                                      |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                                    |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 77

|                                    |          |            |             |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6948/205                           | גוש/חלקה | 24-1582    | בקשה מספר   |
| נוה שאנן                           | שכונה    | 11/11/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | סיווג    | 0034-077   | תיק בניין   |
| 767.00                             | שטח      | 22-02145   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

קבוצת זוארץ מטלון 77 בע"מ  
הירקון 5, בני ברק 5120125

### עורך הבקשה

דרור רימוק  
בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714

### מהות הבקשה

**חיזוק, שיפוץ, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לשם עיבוי בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מורכב מ-2 אגפים צמודים זה לזה עם חדר מדרגות נפרד בכ"א ומבואת כניסה משותפת, מעל מקלט במרתף עם 18 יח"ד (ביניהן 2- יח"ד ללא היתר בקומת ביניים), הכוללים:**

1. שיפוץ מקלט קיים בקומת המרתף והוספת חדרי טכניים תת קרקעיים בעורף המגרש במנותק מאותה קומה עבור חדר משאבות ומאגר מים, סידור מערכת חיזוק עם קורות ועמודים מסביב למעטפת הבניין לכל גובהו.

2. שינויים בקומת הקרקע לרבות שטחים משותפים כולל חדרי מדרגות עם מעבר משותף מקשר ביניהם והוספת 2 מעליות פנימיות לכל גובה הבניין, הפיכת אולם בהיתר בעורף הקומה לדירת מגורים שקיימת בפועל ורשומה בטאבו כולל שינויים בארגון שטחה עם סידור חדר מחוזק בתוך הדירה והכשרתה למגורים. יחד עם זאת מרבית שטח הקומה עם שאר היחידות שסומנו כמסחר הוצגו במפרט כ"לא שייכות לבקשה". היחידות הוצגו עם חלוקה פנימית לא ברורה, כניסות מתוך חדר מדרגות משותף בנוסף לכניסות מתוך החצר עם שירותים ומטבחים בתוך היחידות, כאשר 3 יחידות בחזית הן דו-מפלסיות עם מפלס העליון בחזית הקומה השנייה ללא הצגת קשר ברור בין המפלסים.

3. שינויים ותוספת שטח בקומה השנייה תוך ארגון מחדש לשם סידור 5 יחידות דיור במקום 4 יח"ד בהיתר (3 יחידות דיור באגף העורפי ללא פתרון מיגון עבורן ו-2 יחידות דיור באגף הקדמי עם חדר מחוזר בדירה אחת בלבד) בנוסף למפלס העליון של 3 יחידות מסחר כלפי חזית לרחוב. התכנון מהווה תוספת שטח ע"י סגירת חללים שאושרו בהיתר באגף הקדמי לטובת פיצולה של יח"ד אחת בהיתר לשתי יח"ד נפרדות (מס' 5-6 בנפרט). השטח בחזית לרחוב שאושר בהיתר כיציעים סומן כ"לא שייך לבקשה" (כמפלס העליון של יחידות מסחר בקומת הקרקע ללא סימון קשר ברור בין המפלסים).

### עיר ללא הפסקה

4. שינויים בקומה השלישית והרביעית לשם הריסת כל ששת הדירות למעט קירות המעטפת שלהן בשני האגפים בכל קומה וסידורן מחדש בתוספת מרפסות מקורות. הדירות מוצעות ללא שיפור מיגון כלל.
5. תוספת 2 קומות חדשות עם 6 יח"ד בכל קומה כולל שיפור מיגון בכל אחת מהדירות ומרפסות מקורות.
6. תוספת קומת גג חלקית לטובת 3 יח"ד ושיפור מיגון לכל אחת מהדירות. מרפסת גג ומעליה פרגולה צמודה לכל אחת מהדירות.
- \* על המגרש: פיתוח שטח לרבות הסדרת שביל גישה, רצועות גיגון והצבת מתקנים טכניים וגדרות חדשים. המרווח האחורי יוצמד כולו ליחידות הקיימות האחוריות והמרווח הקדמי יוקצה לטובת זיקת הנאה לרחוב.
- בסה"כ לאחר התוספת המבנה יהיה בן שש קומות ובנייה חלקית על הגג לטובת מסחר ו-33 יח"ד.
- (-) אציין כי לא הוגש אישור פקע"ר לפטור מפתרון מיגון עבור כלל הדירות למרות ההנחיה בתיק המידע שהדבר ייעשה בעת הבחינה המרחבית לפני ועדה.

**החלטת: החלטה מספר: 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-26-2 מתאריך 27/05/2026**

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ולתוספת בניה מכוח תמ"א 38 עבור מבנה קים בן 4 קומות למסחר ומגורים, שכן:
1. בבקשה לתוספת ועיבוי מכוח תמ"א 38, התמריצים אותם מעניקה התמ"א להרחבת הדירות הקיימות הינם סל תמריצים מההווים "פול קומתי" והתמריץ ניתן לכל דירה ודירה הקיימת כדין ולא ניתן להעביר תמריץ זה לדירות אחרות באותה הקומה או בקומות אחרות לטובת הכשרת דירות ללא היתר. כ"כ לחלק מהדירות מוצע תוספת מעבר 12 מ"ר המותרים שמחייבת בניית ממ"ד תקני בתחום הדירה לפי הוראות התמ"א והנ"ל לא מצא ביטוי בתכנון.
2. התכנון מהווה תוספת שטח במפלס קומת ביניים וארגון מחדש של שטחי הדירות בכל הקומות הקיימות ללא פתרון מיגון מיטבי ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
3. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת על פי מדיניות הועדה באזור.
4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית והתאמה לזכויות המותרות לרבות חישובי השטחים ללא התייחסות לצירוף שטחי המרפסות לשטח העיקרי של הדירות ולסגירת החלל בקומת הביניים.
5. התכנון אינו אפקטיבי לרבות סידור חדר מחוזק בדירה ללא היתר בקומת הקרקע על פני יישום פתרון עדיף לבניית ממ"דים / ממ"קים שאין מניעה תכנונית להסדיר בתחום הבניין.
6. התכנון כולל שינויים שנוגעים בשטחי המסחר, אך יחידות המסחר סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך וללא הסכמת בעלי העניין כאשר צורת ההגשה לא מאפשרת לבחון אופן תפקודן של אותן היחידות בבקשה שהוגשה לעיבוי הבניין כולו.
7. סורבה ע"י מכון הרישוי.
8. הוגשה ללא התייחסות להוראות תמ"א 18/4/1 המחייבת לתת עדיפות לקיר ללא פתחים ולמיקום רכיבים פחות רגישים כלפי תחנת הדחק מאחורי המבנה.

ב. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לרבות טענה של חוסר פתרון מיגון בבקשה שהוגשה מתוקף תמריצים של תמ"א 38 ללא כל הצדקה תכנונית לכך מאחר והתכנון כולל ארגון מחדש של שטחי הדירות והקומות בבניין הקיים.

\* ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 60א, פלורנטין 50

|                                                |          |            |             |
|------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7084/185                                       | גוש/חלקה | 25-0189    | בקשה מספר   |
| פלורנטין                                       | שכונה    | 26/01/2025 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג    | א0005-060  | תיק בניין   |
| 1,267.00                                       | שטח      | 23-00986   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

בר יעקב נכסים והשקעות בע"מ  
 דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

### עורך הבקשה

עמיחי ארבל  
 ת.ד. 218, קדימה-צורן 6092000

### מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, המורכב מ-2 אגפים הבנויים בגבולות המגרש לאורך חזיתות לרחובות פלורנטין והעליה עם חצר פנימית, הכוללים:  
 1. חיזוק הבניין הקיים ע"י הוספת מעטפת חיצונית הצמודה ליקירותיו של הבניין, חיזוק פנימי של חדר המדרגות המשותף ופירי מעליות, כאשר החלוקה בקומות הקיימות הוצגה וסומנה כלא "לא שייכת להיתר".  
 2. שינויים ב-2 קומות מרתף עבור חניה. כניסה לרכב מרחוב פלורנטין.  
 3. תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית מעל אגף לאורך רחוב העליה וקומה חלקית מעל האגף לאורך רחוב פלורנטין (רחוב צר) - עבור סה"כ 19 יח"ד חדשות.  
 בחצר מוצעים מיכלוני אשפה ו-3 מקומות חניה.

סה"כ מבוקש בניין בגובה משתנה של 7 קומות ובניה חלקית על הגג לכיוון השתלבות הרחובות כלפי רחוב העליה שהוא רחוב הרחב ו-5 קומות ובניה חלקית על הגג כלפי רחוב פלורנטין.

הערה: תכנית 100 שנבדקה מרחבית הינה תכנית מתוקנת.

התכנית המקורית הוגשה עם הרבה ליקויים וחריגות בשטח, במספר יח"ד (תוכנו 22 יח"ד) ובפתרון חניה.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 154, יפת 156, יפת 158

|                                               |          |            |             |
|-----------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 8997/35                                       | גוש/חלקה | 24-0171    | בקשה מספר   |
| עג'מי וגבעת עליה                              | שכונה    | 04/02/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות<br>מסחריות | סיווג    | 3004-158   | תיק בניין   |
| 327.00                                        | שטח      | 22-02160   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

אמאל כתר  
יפת 154, תל אביב - יפו 6804145

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הריסת הבניה הקיימת (2 יחידות לאורך חזית לרחוב) מלבד יחידה קיצונית מערבית שהוצגה כ"חנות קיימת של דייר מוגן עם חצר סמוכה לה, והקמת בניין חדש, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (2 יחידות מסחר), מעל מרתף. מוצע שיפוץ חזית היחידה הקיימת והוספת קיר ארכיטקטוני עם פתחים מעל הקיר החיצוני בגובה קומה שנייה. כניסה לבניין מרחוב המגיד מדובנא. חזית מסחרית לרחוב יפת.

### ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת 2 יחידות מסחר מתוך 3 הקיימות בבניין בן קומה אחת, שיפוץ יחידת המסחר הקיימת והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2660, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (2 יחידות מסחר), מעל קומת מרתף

2. לאשר הקלה לניצול זכויות הבנייה לפי מדיניות יפו להגדלת תכסית בנייה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.61 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14).

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

עיר ללא הפסקה

### תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                                                         |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור אחראי להסדרי קרע                                                                                       |
| 2 | אישור פיקוד העורף                                                                                            |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 8 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.                                     |
| 9 | אישור רשות הכבאות                                                                                            |

### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר טכני, חדר כושר וחדר משחקים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם |
| 2 | - בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. - המרפסות המקורות לא תסגרנה בעת כל צורה שהיא.                                                                                                                   |
| 3 | יש לתכנן חדר אשפה בהתאמה להנחיות מרחביות כולל תעלת ניקוז, רוחב פתחים הגנות וכו'                                                                                                                                                                        |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.                                           |
| 5 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.                                                             |

### תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.                                                                                                                                               |

### תנאים לאיכלוס

| # | תנאי                         |
|---|------------------------------|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|------|
|---|------|

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

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 21

|                                                |          |            |             |
|------------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7084/108                                       | גוש/חלקה | 24-1323    | בקשה מספר   |
| פלורנטין                                       | שכונה    | 18/09/2024 | תאריך הבקשה |
| תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | סיווג    | 3558-021   | תיק בנין    |
| 262.00                                         | שטח      | 22-02551   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

מאור כהן  
 שדרות ושינגטון 21, תל אביב - יפו 6608608

### עורך הבקשה

אסף שאול  
 מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

### מהות הבקשה

שינויים, חיזוק המבנה הקיים, הוספת מרתף ותוספת 5 קומות למגורים מעל בנין בן 3 קומות למגורים (9 יחידות דיור) עם מסחר ומשרדים בקומת קרקע.  
 כל הדירות כוללות ממ"ד ומרפסת/גזוזטרה השינויים ותוספות כוללים:  
 - בקומת המרתף: שטח נלווה למסחר בקומת כניסה (מחסן) וחצר מונמכת, שטח נלווה לדירה מס' 1 בקומת כניסה (ח. משחקים וח. כביסה) ו-2 חצרות מונמכות, מאגר מים וחדר משאבות.  
 - בקומת כניסה: לובי כניסה עם פיר מעלית וגרם מדרגות, דירת גן, חדר עם ממ"ד ומדרגות לשטח נלווה במרתף, יחידה מסחרית עם מדרגות לשטח נלווה במרתף וחדר אשפה.  
 - בקומות א' ו-ב': 4 דירות חדר בכל קומה.  
 - בקומה ג': 2 דירות חדר ודירת 2 חדרים.  
 - בקומה ד': 3 דירות חדר.  
 - בקומה ה': 3 דירות חדר.  
 - בקומה ו': דירת חדר ודירת 2 חדרים.  
 - בקומה ז': דירת 4 חדרים עם מדרגות לקומת גג.  
 - בקומת גג: גג טכני וגג דק עם בריכה שחיה.  
 לאחר השינויים המפורטים, מוצע בנין בן 8 קומות הכולל מרתף, יחידת מסחר בקומת קרקע בחזית לרחוב ומגורים בכל הקומות עבור 21 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-26-2 מתאריך 27/05/2026

לא לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת שטח וקומות בבניין בן 3 קומות למגורים הכולל 9 יחידות דיור עם מסחר ומשרדים בקומת קרקע והקמת בניין בן 8 קומות מעל מרתף, יחידת מסחר בקומת קרקע ומגורים בכל הקומות עבור 21 יחידות דיור שכן:

1. מותרת תכסית של 50% משטח המגרש ועוד מחצית מרוחב הדרך המאפשרות יחד תכסית של 258 מ"ר. פורסמה הקלה המניחה (בטעות) שמותר 60% תכסית (מותר 50%) ומבוקשת הקלה ל- 70% (תכסית מוצעת של 203.23 מ"ר מייתרת את הפרסום)
  2. צפיפות יחידות דיור (יח"ד) ושטחי מינימום:
    - מספר יחידות הדיור המבוקש חורג מהמותר, מאחר ששטח הדירה הממוצע בבקשה נמוך מ-50 מ"ר בניגוד למדיניות הוועדה במסגרת תכנית בי יפו.
    - מרבית הדירות בבניין הינן בשטח הקטן מ-35 מ"ר (18 דירות מתוך 21 דירות), המהווה את רף המינימום הנדרש.
  3. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין ניתן להבליט גזוזטראות ברוחב של 2\3 מהחזית. בקומות א' ו- ב' הגזוזטראות הוגדלו מעבר למצב הקיים מעבר לתקנות וחורגות מהמותר בקומות החדשות. בנוסף, אין התאמה בין חזיתות הבניין המוצע לתוכניות.
  4. על פי מדיניות עיצוב פלורנטין נדרשת הקצאת שטח משותף לרווחת הדיירים שלא מתקיימת בתכנון המוצע.
  5. קירות הצמודים בקיר משותף למגרש גובל מזרח הוגדל מעבר לקיים ולא הוצגה הסכמה של בעלי הנכס.
  6. בקו בנין אחורי, הבניה בקומות התחתונות נבנתה בקו בנין המותר של 4 מ' והבלטת מרפסות בקומות א+ ב, (כ- 1.2 מ') מחוץ לקו הבניין המותר. בקומות החדשות: הבניה המוצעת חורגת להוראות התב"ע.
- סך התיקונים לתיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ומבקש.
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראשון לציון 7

|                              |          |            |             |
|------------------------------|----------|------------|-------------|
| 6944/68                      | גוש/חלקה | 23-0339    | בקשה מספר   |
| נוה שאנן                     | שכונה    | 26/02/2023 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | סיווג    | 0043-007   | תיק בניין   |
| 425.00                       | שטח      | 20-02132   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

רמי ברחודר  
סמ קדש 15, גני תקווה 5592824

### עורך הבקשה

אסף אשרוב  
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובניית מבנה חדש לפי תמ"א 38, מבנה בן 6.65 קומות ו 11- יח"ד. הקלות:  
הקלות כמותיות 16 הקלה בקווי בניין הקלה בניוד זכויות בין קומות הקלה לתוספת קומות הקלה למרפסות  
אחוריות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

- לא לאחר את הבקשה כפי שהוגשה מאחר ולא בוצעו תיקונים הנדרשים בדיון הקודם במסגרת המועד הנקבע ע"י הועדה עד תאריך 28.02.26, שכן:
1. הבקשה לא תוקנה בהתאם להחלטות הוועדה וועדת הערר, לא הוגשו תכניות מתוקנות הכוללות מענה מלא לסעיפי השלילה וההערות שנמסרו לאורך ההליך.
  2. חרף פרקי הזמן וההארכות שניתנו לעורך הבקשה לאחר החלטת ועדת הערר, לא הועלו תיקונים כנדרש במסגרת הזמן שנקבעה.
  3. בעקבות החלטת ועדת הערר ניתנו לעורך הבקשה מעל ל-60 ימים לצורך קיום פגישות, תיאומים והגשת תכנון מתוקן, אך בפועל, במהלך תקופה זו לא התקיימו פגישות/ תיאומים מול הצוות המקצועי.
  4. התכנית שהועלתה אינה נותנת מענה לכלל סעיפי השלילה שנמסרו, ובין היתר:
    - קיימת חריגה בשטח עיקרי בשיעור של כ-9 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
    - קיימת חריגה בתכסית הגג בשטח של 1.13 מ"ר מעבר למותר, המהווה סטייה ניכרת.
    - לא ניתן לאחר מרתף הבולט 1.65 מ' מעל פני הקרקע בניגוד להוראות ע/1.
    - קיים סירוב מכון רישוי בנושא תנועה; נדרש פתרון חניה לרכב פרטי (9.33 מקומות ו-1 מקום נכה) אשר לא הוצג.

- המרפסות אינן תואמות את ההנחיות המרחביות, מרפסות מדלגות ומעוצבות באופן שונה בין הקומות והחזיתות.
- לא ניתן לאשר מילוי אדמה בגובה 1.00 מ' בניגוד להנחיות המרחביות וללא הצדקה טכנונית.
- לא ניתן לאשר גדר בחזית המזרחית בגובה 3.23 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
- לא ניתן לאשר גדרות בחזית המערבית בגבהים של 2.53 מ' ו-1.83 מ' בניגוד למדיניות הוועדה.
- הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף וללא דוח אגרונום, למרות שעל פי מערכת ה-GIS קיימים עצים/שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע את ערכם לפי ציוד נופי.
- חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואינו מציג את כלל הבינוי בקומה, לרבות חללים עוברים והקירות המקיפים אותם, כנדרש בתקנות חישוב שטחים.
- המידע המוצג בנושא פיתוח שטח, מפלסי מגרשים גובלים וקו קרקע טבעית אינו תואם את המדידה והנתונים הקיימים בנושא גבהי הפיתוח.
- \* ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה ולמבקש ביום 18.05.2025.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0024 מתאריך 14/01/2026

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת לפי כל הסעיפים בחו"ד, עד תאריך 28.2.26

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לשוב ולדון

ההחלטה: החלטה מספר: 39  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. קיימת חריגה של 42.15 מ"ר ולא מומלץ לאשר הקלה מבוקשת בשיעור של 6% משטח המגרש השווה ל 25.5 מ"ר שכן התכנון כולל חללים כפולים בשיעור של כ 84 מ"ר ואין הצדקה טכנונית לאשר את המבוקש ולנפח את נפחי הבניה;
2. לא ניתן לאשר את המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות אשר מדלגות בכל קומה ומעוצבות שונה בחלקם לצד בחלקם לחזית;
3. תקרת המרתף במרווחים בולטת מעל מפלס שכן בכ 0.85 מ' בניגוד למותר;
4. אין הצדקה טכנונית לאשר קומה בהקלה שכן תכנון הבניין מכיל חללים כפולים רבים, מרפסות לא רציפות וחריגה בשטחי הבניה והנ"ל אינו מצדיקה טכנונית מתן הקלה;
5. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ואנו מציג את כל הבינוי בקומה לרבות חללים עוברים וקירות המקיפים אותם כנדרש בהתאם לתקנות חישוב שטחים;

עיר ללא הפסקה

6. קיים סירוב מכון רישוי לנושא תנועה;
  7. לא מומלץ לסטות ממדיניות הועדה ולאשר מרתף ללא נסיגה של 2.00 מ' מגבול המגרש קדמי שכן אין הצדקה תכנונית לכך.
  8. לא הוצג קו קרקע טבעית בחתכים וחזיתות להבנת הפיתוח המבוקש בהתאם למדידה מבוקש מילוי של כ 2.00 מ' בחזית אחורית דבר שלא מומלץ לאשר.
  9. הבקשה הוגשה ללא נספח גנים ונוף ודוח אגרונום על אף שנראה ע"פ ה GIS שקיימים עצים או שיחים במגרש ולא ניתן לקבוע ערכם לפיצוי נופי.
  10. מבוקשת גדר בגובה 2.00 מ' לחזית קדמית בניגוד למותר;
  11. לא הוצגו נסיגות עבור מתקנים טכניים מגבולות המגרש;
  12. מבוקשות גדרות מעל 1.50 מ' המותרים לחזיתות צד ולחזית אחורית בניגוד למותר;
  13. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 על אף שתיק המידע ציין שיש בעיה בבניין, למרות זאת ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתיקון הבקשה והתאמה לתב"ע. לאחר חודשים רבים הוטענה תוכנית שלא ניתן לאשרה והתיקונים הנדרשים מהותיים ומהווים תכנון חדש לבניין.
- חוו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/06/2026  
 כ"ד סיון תשפ"ו

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

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

### מבקש הבקשה

בנדה אחיא בע"מ  
 אזור התעשייה 1, רמת גן

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור, בהתאם לחו"ד השירות משפטי, לאור הנסיבות החריגות המובאות במכתבו של ב"כ מבקשת ההיתר מיום 24.3.26, על פיו מבקשת ההיתר רכשה את מלוא הזכויות בנכס בהתאם לפסיקתא חתומה של בית משפט מיום 23.9.24, אך הליכי הרישום טרם הושלמו בשל נסיבות פרוצדורליות, ניתן לקבוע את התנאי של חתימת

עיר ללא הפסקה

כל בעלי הזכויות כנדרש בתקנה 2 (9)(א)(3) לקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002, כתנאי להיתר. לא יהיה ניתן להוציא את היתר הבניה טרם השלמת רישום הזכויות במגרש על שם מבקשת ההיתר.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.
  - הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ-3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.
  - הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.
  - הקלה להקטנת קווי הבניין מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#### תנאים למתן היתר

| # | תנאי                                                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק                                            |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)                                                        |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה                                                                               |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק                                                                        |
| 5 | הצגת נסח טאבו מעודכן לפיו כל הזכויות במגרש נרשמו על שם המבקשת.                                                    |
| 6 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000 |

#### תנאים בהיתר

| # | תנאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הצגת נסח רישום מקרקעין על פיו כל הזכויות במגרש רשומות על שם מבקשת ההיתר. ככל שהזכויות לא נרשמו, יש להציג את חתימת כל בעלי הזכויות במגרש על הבקשה להיתר                                                                                                                                                        |
| 2 | פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים: - העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגף אורי שטיין - פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד - בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה |
| 3 | מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמונה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.                                                                                                                   |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                                                                                                                             |
| 6 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה                                                                                                                                        |

#### עיר ללא הפסקה

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

#### תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי                                                                                                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד.                                                                  |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.                                                                |
| 3 | 1) הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. 2) הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר.              |
| 4 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.          |
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו                                                                                                                    |
| 6 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 7 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011                |

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: 34<br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0005-2 מתאריך 25/03/2026 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

לשוב ולדון בבקשה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מזרחי 6

|                                               |          |            |             |
|-----------------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7424/21                                       | גוש/חלקה | 24-1506    | בקשה מספר   |
| פלורנטין                                      | שכונה    | 27/10/2024 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות<br>מסחריות | סיווג    | 0172-006   | תיק בניין   |
| 188.00                                        | שטח      | 23-01455   | בקשת מידע   |

### מבקש הבקשה

נתן חכים  
סמטת הש"ך \*3, תל אביב - יפו 6607903

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, למעט הקיר לכוון החזית הקדמית והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א', בן 5 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 6 יח"ד, תוך שמירת אלמטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי.

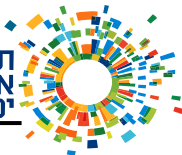
ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0008 מתאריך 27/05/2026

### לשוב ולדון לאחר השלמת פרסומים

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.



09/06/2026  
כ"ד סיון תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קישון אפרים 15

|             |            |          |                                               |
|-------------|------------|----------|-----------------------------------------------|
| בקשה מספר   | 24-0596    | גוש/חלקה | 6930/28                                       |
| תאריך הבקשה | 01/05/2024 | שכונה    | פלורנטין                                      |
| תיק בניין   | 0173-015   | סיווג    | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות<br>מסחריות |
| בקשת מידע   | 21-01934   | שטח      | 179.00                                        |

### מבקש הבקשה

צבי גנור  
גילי ישראל 3, תל אביב - יפו 6937703 שרי מלץ  
גרץ 8, תל אביב - יפו 6346510

### עורך הבקשה

עירית בלס רוזנר  
הגנה 12, כפר סבא 4421676

### מהות הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

לשוב ולדון לאחר הפרסומים.

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