

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0009-26-2 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:42
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד,
עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-25 1596	-0985 022	ברודצקי 24	ענבל פרויס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	-25 1219	-2095 008	הרכש 8	מיכאל דורסמן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	3
3	-25 1222	-2095 010	הרכש 10	מיכאל דורסמן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	6
4	-23 0587	-0930 057	אינשטיין 57	אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	9
5	-25 0749	-0864 003	מבוא גרופית 3	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	16
6	-25 0852	-0901 013	הפרסה 13	חי נחמיאס	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	18
7	-23 1446	-0266 009	שדרות עמנואל הרומי 9	אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	21
8	-24 1843	-0006 017	יהודה הלוי 17	סלע אופיס בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	26
9	-24 1519	-0021 038	העבודה 38	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	30
10	-24 1544	-0021 א038	העבודה 38א	התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	33
11	-23 1343	-0128 006	גדרה 6	ב.קיו.סופט בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	37
12	-25 0424	-0133 012	יעב"ץ 12	בילדינג פארקס בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	41
13	-25 0431	-0187 044	דיזנגוף 44	השבחה דיזינגוף 44 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	44

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
14	-24 1433	-0445 003	קפלן אליעזר 3	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	48
15	-24 1435	-0445 005	קפלן אליעזר 5	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	50
16	-24 1163	-0445 007	קפלן אליעזר 7	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	52
17	-24 1796	-0445 009	קפלן אליעזר 9	פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	54
18	-25 0753	-0199 046	ירמיהו הנביא 46	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	56
19	-25 0383	-0526 009	גור יהודה 9	יגאל אלמי ושות' בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	59
20	-23 1214	-0359 006	חיים ואלישע 6	אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	63
21	-26 0404	-0491 042	שלומציון המלכה 42	יסודות שלומציון המלכה	שינויים חידוש היתר	67
22	-25 0042	-0092 057	חובבי ציון 57	נורית מונדיגל	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	69
23	-24 1103	-0647 060	לוחמי גליפולי 60	אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	71
24	-25 1774	-0730 087	דרך השלום 87	אורון נדל"ן בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	73
25	-26 0434	-0161 003	שמרלינג 4	קיי.ג'. השקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	75
26	-26 0433	-0161 001	ברנט 1	קיי.ג'. השקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	78
27	-26 0432	-0748 003	הפורצים 3	ערן קציר	שינויים חידוש היתר	81
28	-24 1801	-1362 006	6 1362	גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	83
29	-24 1396	-1007 034	הפלמ"ח 34	דודוף הפלמ"ח 34-38 ת"א בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	87
30	-26 0466	-0027 028	הירקון 28	אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ	שינויים חידוש היתר	91
31	-25 0959	-3551 056	חכמי אתונה 56	עמרי שינטל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	94
32	-25 0499	-3004 207	יפת 207	שקד אפרים יפת תא בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	96
33	-26 0406	-0484 006	גבולות 6	הודה-שמחה עזורי	שינויים חידוש היתר	99
34	-25	-3558	שדרות ושינגטון 24	נ.ג.י.ש. השקעות	תוספות בניה תוספות בניה	102

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0009 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:42
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד,
עו"ד, דייבי דיסטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עד הבקשה ביעבץ 12
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

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

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ברודצקי 24

6769/58	גוש/חלקה	25-1596	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	02/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-022	תיק בניין
7,474.00	שטח	23-01573	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא גינת
ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139ענבל פרויס
ברודצקי 24, תל אביב - יפו 6905139

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע, קיצונית מזרחית, (ללא הריסת תקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
במגרש הריסת ריצוף קיים במרווח צדדי מזרחי ובמרווח האחורי והסדרת גדר רשת קלה בגבול מגרש אחורי מול הדירה הנדונה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית מזרחית קיימת בקומת קרקע (פרט לתקרתה) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד.
במגרש הריסת ריצוף קיים במרווח צדדי מזרחי ובמרווח האחורי והסדרת גדר חיה בגבול מגרש אחורי מול הדירה הנדונה, כולל הקלה הבאה:
- תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 11.21 מ"ר) מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי תב"ע 2321 החלה על המקום;

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	כפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 11/6/2025 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות יחידה לשיפוץ חזיתות.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,334.00.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

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.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרכש 8

6627/569	גוש/חלקה	25-1219	בקשה מספר
אפקה	שכונה	17/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2095-008	תיק בניין
501.00	שטח	23-01762	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל דורסמן
הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955

עורך הבקשה

שרון נוימן
תרשיש 11, קיסריה 3088900

מהות הבקשה

הריסת המבנה הקיים על החלקה והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עם גג שטוח, מעל מרתף (שמכיל ממ"ד עם חדר שירותים) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל מפלסי הבניין כולל מרתף וקומת הגג החלקית) וחלל עובר בשטח 23.67 מ"ר בין קומת הקרקע וקומה א'. במגרש: הריסת גדרות קיימות כולל מדרגות חיצוניות פתוחות שפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחר זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של 33 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 42 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (שמכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל מפלסי הבניין כולל מרתף וחדר היציאה לגג).

במגרש: הריסת גדרות קיימות כולל מדרגות חיצוניות פתוחות שפולשות לשטח ציבורי ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הצפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של 33 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 42 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-15 מ"ר, כולל הקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 35% מותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (עד

30.06 מ"ר);

- הקלה של עד 10% מקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ' על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' (0.30 מ');;
- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הדרומי בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;
- הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי עד 1.60 מ' / 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לזברים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,244 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של המדרגות החורגות לחלקה 660 בגוש 6627 בבעלות העירייה מסומנות בצבע תהוב בתוכנית קומת הקרקע.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרכש 10

6627/568	גוש/חלקה	25-1222	בקשה מספר
אפקה	שכונה	17/07/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	2095-010	תיק בניין
501.00	שטח	23-01761	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל דורסמן
 הרכש 10, תל אביב - יפו 6969955

עורך הבקשה

שרון נוימן
 תרשיש 11, קיסריה 3088900

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (מכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם חלל עובר בין קומת קרקע לקומה א' בשטח כ-24 מ"ר, מרפסת גג בקומה א' ומעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל המפלסי הבניין ממרתף ועד חדר יציאה לגג).
 במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הדרומי עבור 2 מקומות חנייה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של כ-40 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי (לכיוון נתיבי איילון) בשטח 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (מכיל ממ"ד) עבור יח"ד אחת (קוטג') עם חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', מרפסת גג בקומה א' ומעלית פנימית עם 4 תחנות עצירה (בכל המפלסי הבניין ממרתף ועד חדר יציאה לגג).
 במגרש: הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש, בגדר הקדמית הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, הקמת מוסך חניה במרווח הצדדי הדרומי עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פיתוח שטח כולל הסדרת משטח מרוצף בשטח של כ-40 מ"ר במרווח האחורי ומעליו פרגולה קלה, הקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי בשטח 40 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 35% המותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי

עיר ללא הפסקה

(30.06 מ"ר);

- הקלה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני המותר של 3 מ' על ידי בניה במרחק של 2.7 מ';
- בניית חצר אנגלית במרווח הצדדי הצפוני בשטח 17.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים ;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	קירוי מרפסת הגג בקומה א' סגורה ע"י לוברים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	בנית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,012 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 57

6649/264	גוש/חלקה	23-0587	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0930-057	תיק בניין
1,536.00	שטח	22-01626	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת
הסדנאות 11, הרצליה 4672839

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 ק' מעל ק"ע. הקמת בניין מגורים בן 8 קומות + גג חלקית מעל 3 ק' מרתף בהתאם לתמ"א 38 ובהתאם לתאום תכנון שבוצע בהתאם למדיניות ליישום תמ"א 38. במסגרת התיאום סוכם: קו בניין קדמי 6 מ' + רישום זיקת הנאה לציבור, בנוסף, קולונדה ברוחב 4 מ' + רישום זיקת הנאה לציבור. קו בניין מערבי 7 מ', קו בניין מזרחי 5 מ', קו בניין אחורי (לשצ"פ) 2 מ'. הבקשה כוללת בקומת הקרקע חדרי אשפה, מבואות כניסה לקומות המגורים, וכן "שטחים המיועדים לתפקוד הבניין (שאינם שטחים משותפים) להסבה בעתיד למסחר. תוספת קומה, הגבהת קומת קרקע מתכנית מאושרת, כופר חניה בגין חניות חסרות לאחר תכנון 3 מרתפי חניה. פרסום לפי תמ"א 38 - תוספת 3 קומות ויח"ד בקומות אלו, תוספת 13 מ"ר ליח"ד, סגירת ק"ע, צמצום קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתיאום תכנון שבוצע עפ"י מדיניות תמ"א 38.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-26-2 מתאריך 10/06/2026

לתקן הקלה שאושרה בהחלטת הועדה מיום 14/08/2024 לעניין "תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארצי, ובמקומה לאשר הקלה:
-תוספת קומה מעבר ל-4 הקומות מעל קומת עמודים (שקיימת בשטח בנוי פחות מ-50%) המותרות מכוח תב"ע החלה על המקום;

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
5	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 20.10.2022
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 20.8.2025
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגף נכסים עבור הסדרת אתר התארגנות בשטח השצ"פ.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 הכוללת: 1. סימון זיקות הנאה בחזית רח' איינשטיין (קולונדה ברוחב 4 מ') וזיקת הנאה על ותת קרקעית ברוחב 6 מ' מגבול המגרש הקדמי. 2. שטחים משותפים. 3. אי סגירת מרפסות בעתיד. 4. שטחי המסחר העתידיים ירשמו על שם היזם ואינם ניתנים למכירה.
2	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
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	חילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0013-2 מתאריך 14/08/2024
--

בהמשך לדין בצוות התנגדויות,

לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (איינשטיין 63-67) מכח תמ"א 38/3 א', סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:
 -תוספת חצי קומה מעבר ל 4 הקומות המותרות מכוח תב"ע ותוספת של חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות

עיר ללא הפסקה

ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.

הגבהת גובה קומה קרקע מ' 2.5 מ' כנקבע בתוכנית התקפה ל-4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.

לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236. לאשר פתרון חנייה עבור מקומות חנייה חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה.

הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התוכנית כולל שטחי המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.

לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:

לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.

לעניין כופר חנייה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מקומות חנייה ב-3 קומות מרתפי חנייה כמבוקש.

לעניין ההקלה מקו בניין צפוני - ההתנגדות נדחת מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בניין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת פתרון מיגון למסחר עתידי בקומת הקרקע
4	הצגת אישור נגישות לבקשה
5	הצגת אישור נת"ע לבקשה.
6	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור יו"ר ומתכנן מחוזי לפני הוצאת היתר בניה
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
8	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
9	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	בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
3	שטח התארגנות לאתר לא יהיה בתחום השצ"פ
4	שטחי המסחר יופנו לכיוון רח' איינשטיין (צד דרום בלבד)
5	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,186 ₪
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.

#	תנאי
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש. איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	הסדרת רישום הפקעה ברוחב של 6.00 מ' וזיקת הנאה ברוחב של כ- 4 מ' מתחת לקולונדה
2	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
3	פיתוח בפועל של זיקות ההנאה בחזית רח' איינשטיין, לשביעות רצון אגף דרכים ואדריכל העיר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה.
2	רישום תקנה 27 על השטחים הסגורים בקומת הקרקע שירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה והינם מיועדים למסחר בעתיד.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 04/01/2023
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

#	תנאי
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2 צוות התנגדויות מספר 0001-24-30 מתאריך 10/06/2024
--

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים קיים בן 3 ק' מעל קומת עמודים עבור 18 יח"ד והקמת בניין מגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם כניסת רכבים דרך חלקה 236 (איינשטיין 67-63) מכח תמ"א 38/3, סה"כ 53 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

2.

1. תוספת קומה אחת מעבר ל-7.65 הקומות המותרות לפי מדיניות תמ"א 38.
2. הגבהת גובה קומה קרקע מ' 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 4.25 מ' נטו (4.50 מ' ברוטו) לצורך הסדרת מסחר עתידי בקומת הקרקע.

3. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.
4. לאשר חיבור מרתפים אל מגרש שכן ממזרח לצורך כניסת רכבים אל המגרש, דרך החלקה הסמוכה מס' 236.
5. לאשר פתרון חניה עבור מ"ח חסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חניה עבור 5 מ"ח.
6. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט להלן:
- 7.

1. לעניין הצפיפות - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר והצפיפות תואמת מדיניות תמ"א 38.
- 8.
1. לעניין כופר חניה - מומלץ לדחות את ההתנגדות מאחר ולא ניתן להוסיף 5 מ"ח ב-3 קומות מרתפי חניה כמבוקש.
- 9.
1. הבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה התכנית כולל שטחי
2. המסחר, הנ"ל בהתאם למדיניות רמת אביב.
- 10.
1. לעניין ההקלה מקו בנין צפוני - ההתנגדות נדחית מאחר והבקשה עברה תיאום תכנון מוקדם מול
2. צוות תכנון צפון, במסגרתו אושרה הקלה מקו בנין צפוני לכיוון שצ"פ, הנ"ל בהתאם למדיניות תמ"א 38.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

לשוב ולדון לכשיתאפשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מבוא גרופית 3

6624/348	גוש/חלקה	25-0749	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	08/04/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0864-003	תיק בניין
709.00	שטח	24-00496	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829

עורך הבקשה

רון שפיגל
 ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-1098 להקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד. כוללים:
 -בקומת המרתף: תוספת מחסנים, שינויים בהסדרי החניה (ביטול מכפיל חניה), הנמכת מפלס ושינויים במרתף המוצמד לדירת קרקע.
 -בקומת הגג: תוספת יציאה מחדר יציאה לגג אל חדר המדרגות הכללי ללא תוספת שטח.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1098 מתאריך 8/1/24 להקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד, הכוללים:

בקומת המרתף: תוספת מחסנים, שינויים בהסדרי החניה (ביטול מכפיל חניה), הנמכת מפלס בחלק המרתף המוצמד לדירת קרקע ושינויים בו.

בקומת הגג: תוספת יציאה מחדר יציאה לגג אל חדר המדרגות הכללי ללא תוספת שטח.

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

2. לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי-חלוקת דירה דו-מפלסית מס' 8 לדירות נפרדות, וחדר יציאה לגג עבור דירה מס' 8 מהווה חלק תפקודי מדירה וכחלק בלתי נפרד מהדירה זו.
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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 13

6335/43	גוש/חלקה	25-0852	בקשה מספר
צהלה	שכונה	04/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0901-013	תיק בניין
792.79	שטח	23-01781	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכל נחמיאס
 מויאל אהרון 1, תל אביב - יפו 6935208 חי נחמיאס
 מויאל אהרון 1, תל אביב - יפו 6935208

עורך הבקשה

אמנואל מאמו
 ההדרים 6, אשקלון 7841357

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג')

על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות ופילרים למערכות, פרגולה מנותקת מהבניין.

החלטת: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג');
 על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות ופילרים למערכות, פרגולה מנותקת מהבניין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת זכויות של 6% משטח המגרש (לאחר השלמתו על חשבון שטח ציבור פתוח) מעל 30% המותרים
- 2- קומות לפי החלה עהחלה על המקום;
2. בניה מעבר לקוי הבנין הצדדיים בחריגה עד 10% מ-3 מ' המותרים לפי התב"ע (עד 0.30 מ')
- 3..בניית מרתף שלא בחפיפה מלאה עם קומת הקרקע לכיוון דרום.
- 4.הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.
- 5.הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים לכיוון מזרח ומערב עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- 6.בניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 10.72 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

עיר ללא הפסקה

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	תנאי להוצאת היתר: חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקת ההשלמה.
7	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חלוקת יח"ד ל-2 יחידות נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת פטיו לא מקורה מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
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-14.11.2024
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום לפי תקנה 27 לאי פיצול הדירה בעתיד ולכך שהפטיו לא ייסגר בשום צורה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	תנאי
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות עמנואל הרומי 9

6214/260	גוש/חלקה	23-1446	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0266-009	תיק בניין
490.00	שטח	21-01307	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אילון ערמון תמ"א 38 בע"מ
 גן טאגור רבינדרנארט 6, 6416112

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, מקלט ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לתכנית המתוקנת, שכן בהתאם להחלטת ועדת ערר הוסרו כל השינויים שהתבקשו במשרד המצוי בקומת המרתף והבקשה תואמת את הוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש. כמו כן, לאור הסרת השינויים במשרד ובהתאם להחלטת ועדת הערר, הבקשה נתמכת בתימוכין הקנייניים הנדרשים. האמור נתמך גם בהחלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפריקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדיון לצורך בחינתה מחדש.
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור הפרויקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	הצגת אישור מטעם פיקוד העורף לשינויים שבוצעו לאור החלטת ועדת הערר
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,406.00 ₪.
7	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.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	ביצועה העתקת עמוד מאור
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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0019 מתאריך 04/12/2024
--

1. לאחר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד.
- סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד ומשרד במרתף.

2. לאשר שימוש חורג לאישור בדיעבד עבור הסדרת משרד למקצועות חופשיים הקיים בפועל בקומת המרתף ובהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'.

3. לדחות את טענת המתנגדים לאור החלטת המפקחת לפיה התנגדותם מטעמי פגיעה קניינית דינה להתברר בגדרי תביעה לפי חוק החיזוק ובשעה שהמקרקעין אינם רשומים כבית משותף אלא בבעלות משותפת. יחד עם זאת מובהר כי ככל שהפרויקט לא יאושר במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת, הבקשה תוחזר לדיון לצורך בחינתה מחדש.

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 הפרויקט במתכונתו הנוכחית על ידי המפקחת כאמור בסעיף 3 להחלטה
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,406.00 ₪.
7	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.
8	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 למרכזת הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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.

#	תנאי
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל אישור אגף הנכסים כתנאי לתעודת גמר
2	אישור אגף הנכסים
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 17

6923/17	גוש/חלקה	24-1843	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0006-017	תיק בניין
592.00	שטח	22-02987	בקשת מידע

מבקש הבקשה
סלע אופיס בע"מ
ספיר 9, חיפה 3295100

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

מהות הבקשה

הריסת בניין משרדים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור ו-חלל מסחרי, מעל 3 קומות מרתף, כמפורט:

1. ב-3 קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים. ובנוסף: בקומת מרתף 3:- מאגר מים וחדר משאבות, 6 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 2:- 2 מחסנים דירתיים. בקומת מרתף 1:- גרטור, חדר מונים, מחסן דירתי. סה"כ 9 מחסנים דירתיים במרתפים.
2. בקומת הקרקע: יחידת מסחר, לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, יחידת דיור עם ממ"ד, משרד, מסתור כביסה וחדר מוצמדת במרווחי הצד והאחורי.
3. קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, 4 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה.
4. בקומה 5: המפלס התחתון ל-2 יחידות דופלקס עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה מקורות בפרגולה בנויה לכל יחידה. עם גישה בגרם מדרגות פנימי לכל יחידה מהמפלס העליון. ללא גישה במפלס קומה זו מגרעין המדרגות הכללי.
5. קומה 6 (קומת גג חלקית): 2 יחידות דיור דופלקס (המפלס העליון) עם בריכת שחיה, בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, תליית כביסה בשטח מרפסת הגג האחורי.
6. במפלס הגג העליון: 14 פאנלים סולאריים ו-17 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. בחצר: פיתו שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גמל מים ורמפה לכניסה למרתפי החניה בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פירים לשחרור עשן מרתפים ופילר לחשמל בצמוד לגבול מדרש צדדי מערבי. חניות אופנים במרווח הצדדי המערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

עיר ללא הפסקה

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין משרדים בן 4 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יחידות דיור ו-חלל מסחרי, מעל 3 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30 % מן המרווח המותר
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
 - העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות, לח. יציאה על הגג עד 65% משטח הגג
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - בניית בריכות בדירות הגג
 - תחנה למעלית לקומת חדרי יציאה לגג ופתיחת דלת נוספת לדירה במפלס חדר יציאה לגג
 - בניית חדרי יציאה לגג בגובה נטו של 3.30 מ' כגובה הקומות הטיפוסיות. מעקה הגג העליון עד גובה 4.5 מ' ממפלס קומת הגג
 - ניוז זכויות בין הקומות
 - כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:
 - הוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38
 - הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
 - הוספת קומה מתוקף תמ"א 38
2. לדחות את ההתנגדויות שכן הרעש משימוש בבריכת שחיה אינו מהווה מטרד מעבר לרעש ברחוב העירוני כל שכן ברחוב יהודה הלוי שהינו ראשי. הטענה אינה נכונה. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה ובהתאם למגמות התכנון באזור. הבנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'.

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	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,511.10 ₪.
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	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

#	תנאי
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 38

7429/13	גוש/חלקה	24-1519	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0021-038	תיק בניין
224.00	שטח	22-01781	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ
העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153

עורך הבקשה

אסף שאול
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממזרח בכתובת העבודה 38א', מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. בקומת קרקע קיימת: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור הסדרת חדר אשפה, יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 2. קומות א' ו- ב' הקיימות: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבניין עבור יחידת דיור בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 3. קומות ג' ו-ד' חדשות: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור יח"ד אחת בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית בקונטור המרפסות הקיימות
 4. קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקור חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית וגג טכני ללא גישה בחזית האחורית.
 5. על הגג העליון: 5 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף ושטח גג פרטי ליחידת הדיור בקומה ה'. גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
 6. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרעין מדרגות חדש ושינויים בחזיתות.
 7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לחשמל, מונה מים ובלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי,
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממזרח בכתובת העבודה 38א', מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד. (3 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
 - הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
 - תוספת בריכה בקומת גג עליון
 - תוספת שטחים מעבר ל-200% מהשטח הקיים
- כולל תמריצי תמ"א 38:**
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
 - הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
 - הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
 - הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
 - הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד
2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק

#	תנאי
	פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,858.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 38א

7429/14	גוש/חלקה	24-1544	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0021-038	תיק בנין
315.00	שטח	24-01495	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות בעבודה 38 תל אביב בעמ
 העבודה 38, תל אביב - יפו 6382153

עורך הבקשה

אסף שאול
 מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבנין מגורים בן 4 קומות, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבנין בחלקה ממערב בכתובת העבודה 38, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. בקומת קרקע קיימת: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבנין עבור הסדרת חדר אשפה, שתי יחידות דיור כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
2. קומות א', ב' ו-ג' הקיימות: שינויים פנימיים, חלוקה מחדש, המשך קיר משותף והשלמת הבניה בתחום קווי הבנין עבור שתי יחידות דיור בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
3. קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יחידות דיור בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בקונטור המרפסות בקומות מתחת לכל יח"ד.
4. קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקור חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית
5. על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה ה' עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, 11 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבנין.
6. בכל קומות הבנין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבנין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת גרעין מדרגות חדש ושינויים בחזיתות.
7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לחשמל, מונה מים ופילר חשמל בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי, מסתור גז בצמוד לגבול המגרש בפינה המזרחית/דרומית במרווח האחורי.

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

החלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים בן 4 קומות, עבור 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב בכתובת העבודה 38, מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

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

כולל ההקלות הבאות:

הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
הקטנת קו בנין צדדי מ- 3 מ' ל- 2 מ'
תוספת בריכה בקומת גג עליון
סך השטחים המותרים לבניה חורג מ-200% מהשטח הקיים

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 0 במקום 1.2 מ' המותרים על פי תכנית
הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מערב
הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בלבד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות לפתיחת גן ילדים מחדש מאחר ובבקשה לא מבוקש שימוש ביחידת דיור לגן ילדים.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוף מבנים לפני תחילת השיפוף, 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה 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

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	שיפוף הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע

#	תנאי
	ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גדרה 6

7466/63	גוש/חלקה	23-1343	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0128-006	תיק בניין
83.00	שטח	22-02369	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב.קיו.סופט בע"מ
 שחף 26, הוד השרון 4535126

עורך הבקשה

רון שפיגל
 ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905

מהות הבקשה

- הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר, כמפורט:
1. **במרתף:** שטח נלווה ליחידה המסחר עם שירותים, ממ"מ למסחר וחצר אנגלית במרווח האחורי.
 2. **בקומת קרקע:** יחידת מסחר, נישת אשפה ותשתיות, מבואת כניסה למגורים, פיר מדרגות ומעלית.
 3. **בקומה א':** יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 4. **בקומה ב':** יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית.
 5. **בקומת גג:** חדר יציאה לגג עבור יחידת הדיור בקומה ב' עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה ובמעלית, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 6. **במפלס גג עליון:** מתקנים טכניים (4 מעבי מזגנים ו-2 פאנלים סולאריים לדירות וליחידת המסחר) גישה בשטח גג משותף באמצעות סולם ממרפסת הגג האחורית בקומה מתחת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-26-2 מתאריך 10/06/2026

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	חו"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת דרך ארץ מתאריך: 20.11.24 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. ביצוע האמצעים האקוסטיים כפי שמפורטים בחו"ד האקוסטית.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	נדרש להשלים ספריקלר בנישת האשפה.
5	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
6	1. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 2. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה

#	תנאי
	הפונה לחזית הרועשת ביותר. 3. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
7	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
9	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.

ההחלטה: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי זיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יעב"ץ 12, לפין 32

7227/52	גוש/חלקה	25-0424	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0133-012	תיק בניין
214.00	שטח	24-00934	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בילדינג פארקס בע"מ
 דרך בגין מנחם 121, תל אביב - יפו 6701203

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בבן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד, בפינת הרחובות יעב"ץ ולופין, הכוללים:
- בקומת המרתף: שימוש חורג למחסן בשטח המקלט הקיים, הרחבת שטח המרתף לתוספת מאגר מים, חדר משאבות ומרחב מוגן משותף כולל חצר אנגלית לאזורור ומילוט.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח לסגירת קומת העמודים עבור מבואה קומתית, חדר אשפה, חדר עגלות ואופנים, הצמדת חצר בחזית הקדמית לרחוב לופין
 - בקומות 1,2,3 קיימות: שיפוץ פנימי ב-2 יחידות הדיור הקיימות בכל קומה ללא שינוי בחלוקת הפנים.
 - תוספת קומה 4,5 חדשות: בתוואי ושטח קומות קיימות מחוזקות, עבור 2 יחידות דיור וממ"ק קומתי **בכל קומה**.
 - תוספת קומה 6, גג החלקית חדשה: עבור יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - על הגג העליון: 12 מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: הסדרת גרעין המדרגות ומהלך מדרגות חדש, תוספת מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק בתוואי הבניין הקיים.
 - בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, נישא למערכת מים בצמוד לגבול המגרש הדרומי, גז, ותקשורת בגבול מגרש צדדי מזרחי.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו- 5 חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בבן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, עבור סה"כ 7 יח"ד, בפינת הרחובות יעב"ץ ולופין.

עיר ללא הפסקה

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד (7 יח"ד קיימות ו- 5 חדשות) שכן:

- מבוקש שימוש חורג למחסן בשטח המקלט הקיים, ולא בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- מבוקשת הצמדת חצר ליחידת דיור בחזית הקדמית לרחוב לופין בחריגה מהוראות התוכנית.
- מבוקשת קומה אחת בחריגה ממספר הקומות שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת ומעבר למספר הקומות שניתן מכח תמ"א 38.
- מבוקשות 2 יח"ד בחריגה ממספר יחידות הדיור שניתן לאשר בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשת בניה חדשה מחוץ לקוי בנין בשתי החזיתות, בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- סך השטחים המבוקשים בחריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשים קירות בדופן החזית במרווח הקדמי בניגוד למותר בתכניות התקפות לרבות התאמה מהוראות תכנית 4320 המופקדת.
- מבוקשים פירים טכניים בדופן המגרש לאורך החזית עם גישה מהרחוב, בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- לא נראה מיקום מעבי המזגנים ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- לא נראה מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בבניין בניגוד להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
- הבקשה לא קיבלה אישור מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

עיר ללא הפסקה

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.**

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזינגוף 44

7111/34	גוש/חלקה	25-0431	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	26/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-044	תיק בניין
395.00	שטח	23-01972	בקשת מידע

מבקש הבקשה

השבחה 38 דיזינגוף 44 תל אביב בע"מ
 שרונה 9, ראשון לציון 7501511

עורך הבקשה

יעקב גומן
 אלנבי 94, תל אביב - יפו 6581301

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים בניין 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד הכולל:
- בקומות המרתף:** 7 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, 0 מקום חניה לרכב נכים, ובנוסף, **בקומת מרתף 2:** חדר משאבות, מאגר מים, **בקומת מרתף 1:** 9 מחסנים דירתיים, מחסן משותף, חדר חשמל, ממ"ד וחדר משחקים בשטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, אוורור ע"י 2 חצרות אנגליות בחזיתות הצד המזרחית והמערבית.
 - בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופנים ונישת בלוני גז, יחידת דיור עם חצר צמודה במרווח האחורי ומרווחי הצד.
 - בקומות 1,2,3:** 3 יחידות דיור בכל קומה, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 2 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומות 4,5:** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית. בקומה 5 ליחידה זו 2 מסתורי כביסה. 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה בחזית האחורית. בקומה 5 מקורה מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה, **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ותליית כביסה בשטח מרפסת גג בחזית האחורית מקורה כולה בפרגולה בנויה.
 - על הגג העליון:** בריכת שחיה ומטבח חוץ בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה 6, 8 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף. גישה למפלס זה בגרעין המדרגות הכללי שלה בניין.
 - בכל קומות הבניין:** מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחצר:** ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות לאופנים בשטח הרצועה המפולשת, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר לרשת בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, מעלית רכב לירידה למרתפי החניה במרווח הצד המערבי, פירים לשחרור עשן מרתפים במרווחי הצד כגדר הפרדה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בניין 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יחידות דיור, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-1.9 מ'
- 2. אישור פתרון חלופי להסדר 9.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'
- 3. לאשר פטור מרוחב מקום חניה נגיש בהתאם לאישור הנציב כאמור במכתבו מיום 19.6.25

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
 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	יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	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.
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 הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. הצמדת המחסנים הדירתיים ליחידות הדיור.
4	עבור עצים לשימור מס' 1,2,3,8,4 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	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
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	ביצועה העתקת עמוד מאור
13	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.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפלן אליעזר 3

6111/250	גוש/חלקה	24-1433	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0445-003	תיק בניין
578.00	שטח	23-00961	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

יפתח חיינר
תרשיש 11, קיסריה 32587

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 21 יח"ד, כמפורט:

- בקומת המרתף: 14 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים נלווים ל-3 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות. מתקנים טכניים משותפים לרבות חדר מונים, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, ושטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
- בקומה 1: 4 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- בקומות 2,3,4,5: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה (פרט לקומה 5 בה המרפסות אינן מקורות)
- בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד. מסתור כביסה, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- על הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, 18 מערכות סולאריות, 20 מעבי מזגנים, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי ללא הרחקה מקו המגרש לרחוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לשוב ולדון בבקשה.

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפלן אליעזר 5

6111/251	גוש/חלקה	24-1435	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	07/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0445-005	תיק בניין
670.00	שטח	23-00962	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

יפתח חיינר
תרשיש 11, קיסריה 32587

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 22 יח"ד, כמפורט:

- 1. בקומת המרתף:** 18 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים גלויים ל-3 יחידות דיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות מאגר מים וחדר משאבות.
- 2. בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
- 3. בקומות 1,2:** 4 יחידות דיור בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה..
- 4. בקומות 3,4,5:** 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- 5. בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- 6. על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
- 7. בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- 8. בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לשוב ולדון בבקשה

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפלן אליעזר 7

6111/634	גוש/חלקה	24-1163	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	27/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0445-007	תיק בניין
651.00	שטח	23-00891	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט קפלן 9-3 ת"א בע"מ
 דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

יפתח חיינר
 תרשיש 11, קיסריה 32587

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עבור סה"כ 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 22 יח"ד, כמפורט:

1. בקומת המרתף: 12 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-4 חללים נלווים ל-4 יחידות דיור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדיור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות חדר שנאים, מאגר מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 4 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
3. בקומה 1: 4 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
4. בקומות 2, 3: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
5. בקומות 4 ו-5: בכל קומה 3 יח"ד. 2 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורה.
6. בקומת גג חלקית (קומה 6): 2 יח"ד בקומה. כל אחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
7. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית אחורית בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטח דירה, גנרטור, ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, פירי כניסה ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לשוב ולדון בבקשה

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפלן אליעזר 9

6111/253	גוש/חלקה	24-1796	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0445-009	תיק בניין
509.00	שטח	23-01077	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרויקט קפלן 3-9 ת"א בע"מ
 דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

יפתח חיינר
 תרשיש 11, קיסריה 32587

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 18 יח"ד, כמפורט:

1. בקומת המרתף: 10 מחסנים דירתיים, מגורים בממ"ד ב-3 חללים נלווים ל-4 יחידות הדירור בקומת הקרקע עם גישה פנימית משטח יחידות הדירור, אוורור בעזרת חצרות אנגליות, מתקנים טכניים משותפים לרבות חדר שנאים, חדר מונים, מאגר מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווחי הצד והאחורי ומדרגות פנימיות לירידה לשטח הנלווה במרתף.
3. בקומות 1,2,3: 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
4. בקומה 4: 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ו-2 מרפסת גזזטרה, ו-1 יח"ד בחזית האחורית עם ממ"ד, מסור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה. פתוחות ומקורות ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורה.
5. בקומה 5: 3 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה, 1 יח"ד בחזיתה אחורית עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות.
6. בקומת גג חלקית (קומה 6): 1 יח"ד, עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
7. על הגג העליון: גג פרטי המוצמד ליחידת הדירור בקומה 6 עם גישה בגרם מדרגות פנימי משטחה דירה, 10 מערכות סולאריות, גנרטור, 7 מעבי מזגנים ופירים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת בחזית המגרש וחצרות פרטיות במרווחי הצד והמרווח האחורי. משטחים מרוצפים, חניות לאופניים ואופנועים, גמל מיים ופיר אוורור מרתף בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, פירי כניסה ויציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לשוב ולדון בבקשה

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.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו הנביא 46

6959/8	גוש/חלקה	25-0753	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0199-046	תיק בניין
340.00	שטח	23-01129	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ
פן אלכסנדר 16, תל אביב - יפו 6964118

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 6 יח"ד וחנות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם ירמיהו 48 והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת.

בקומת המרתף 1:- שטח נלווה לחנות בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך החנות, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה, חצר אנגלית לדירה, חדר ל-6 זוגות אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, 6 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: חנות עם קומת גלריה, ממ"מ, גינה מוצמדת במרווח האחורי ושטח נלווה במרתף, יחידת דיור אחת עם שטח נלווה במרתף, חדר אשפה, חדר גז, לובי כניסה משותף.
בקומות א'-ה': בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.
בקומת הגג החלקית: יח"ד אחת עם ממ"ד ושתי מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמית והאחורית.

בגג העליון: גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות הכלליף מעבי מזגנים, קולטים סולאריים, גנרטור ופירים טכניים.

בחצר: במרווח הקדמי מדרכה בזיקת הנאה לציבור כחלק מרחוב ירמיהו, במרווח הצדדי גמל מים, פתחי אוורור למרתף, חניה ל-2 אופנועים ול-6 זוגות אופניים, במרווח האחורי חצר פרטית מוצמדת לדירה.

סה"כ בבניין החדש 12 יח"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 6 יח"ד וחנות בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם ירמיהו 48 והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ בבניין החדש 12 יח"ד.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 16.24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,405.00 ₪.

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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.9.2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי
11	רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גור יהודה 9

6108/367	גוש/חלקה	25-0383	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	18/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0526-009	תיק בניין
679.00	שטח	24-00459	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות' בע"מ
 שקד מכבים רעות 14, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה

זית שחף
 חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכילה מקלט ומשרד אדריכלים.
 הקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף.

בקומת המרתף התחתונה 3:- 7 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה, 5 מחסנים דירתיים, מאגר מים,
 חדר משאבות.

בקומת המרתף האמצעית 2:- 9 מקומות חניה, 8 מחסנים דירתיים.

בקומת המרתף העליונה 1:- 6 מקומות חניה, חדר טרפו, חדר אופניים עבור 11 זוגות אופניים, 5 חניות
 אופנוע.

בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה וחצרות פרטיות מוצמדות במרווחים הצדדיים והאחורי,
 משרד לבעלי מקצוע חופשי עם חצר מוצמדת במרווח הצדדי המערבי, חדר אשפה, 2 נישות גז, חדר עגלות,
 לובי משותף, רצועה מפולשת הכוללת בתחומה תיבות דואר וחניה ל-8 זוגות אופניים.

בקומה א': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית. ליחידת הדיור
 העורפית מדרגות פנימיות בתוך הדירה המובילות לקומה מעל (ב').

בקומה ב': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית והאחורית. בנוסף חדר
 שינה המוצמד ליחידת דיור בקומה א' באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירה.

בקומות ג'-ה': בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה בחזיתות הקדמית
 והאחורית.

בקומה ו': 2 יחידות דיור, עם ממ"ד בכל יחידה, מרפסת גזזטרה ליחידה העורפית ומרפסת גג מוצמדת
 ליחידה הקדמית.

בקומה ז': יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה לגג פנימיות מתוך הדירה ומרפסת גג עורפית.
 בקומת הגג העליון: חדר יציאה לגג בשימוש חדר כושר לשימוש פרטי, מוצמד ע"י מדרגות פנימיות מתוך
 הדירה שמתחת, עם מרפסת גג פרטית צמודת הכוללת ג'קוזי, גג טכני משותף עם גישה מחדר המדרגות

עיר ללא הפסקה

הכללי, ועליו קולטי שמש, מעבי מזגנים וגנרטור.

בחצר: חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע ולמשרד במרווחים הצדדיים והאחורי, רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי המזרחי, פירי אוורור צמודים לגבול המגרש המזרחי, מונה מים ראשי צמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי, חניה ל-2 זוגות אופניים המרווח הצדדי המערבי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות במרווח הקדמי.

סה"כ בבניין החדש: 20 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-22 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכילה מקלט ומשרד אדריכלים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, 2 קומות גג חלקיות ומעליהן חדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף.

סה"כ בבניין החדש: 20 יחידות דיור, משרד בקומת הקרקע ו-22 מקומות חניה כולל מקום אחד לרכב נכה.

2. אישור פתרון חלופי להסדרת 0.49 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - כיכר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,870.00 ₪.
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	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	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-22.8.2024
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הדירה בקומה א עם חדר השינה המוצמד בקומה ב' - על כל מפלסיה - תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המשרד בקומת הקרקע יירשם במשרד למקצוע חופשי בשטח שלא יעלה על 46 מ"ר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חיים ואלישע 6

6904/179	גוש/חלקה	23-1214	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0359-006	תיק בניין
284.00	שטח	21-02376	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אופק בטאן בניה וייזום (1998) בע"מ
 דרך עכו 178, קרית ביאליק 2723632

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף בחלק העורפי של המגרש עבור מאגר מים וחדר משאבות.
 2. כל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין, פתיחת מרפסות לחזית בקומות הקיימות, הקמת מגדל ממ"דים בחלק העורפי של הבניין.
 3. קומת הקרקע - יח"ד אחת. חלוקת שטח הקומה מחדש, הסדרת גרם מדרגות, מבואה ומעלית חדשים, הסדרת חדר אשפה, הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, מסתור כביסה, ממ"ד .
 4. בקומה ראשונה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 5. בקומה שנייה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 6. בקומה שלישית חדשה - הקמת קומה חדשה בהיקף של הקומות התחתונות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד לכל אחת ומסתורי כביסה. מרפסת לדירה קדמית בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.
 7. בקומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של דירה דו מפלסית (ללא כניסה ממפלס זה) עם מרפסת וממ"ד עם גישה למפלס העליון ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. הסדרת מחסן בחדר המדרגות.
 8. בקומת הגג החלקית - מפלס עליון של הדירה בקומה הרביעית עם כניסה מתוך המפלס.
 9. בגג העליון - מערכת סולארית משותפת לכל הדירות. גישה לגג העליון באמצעות סקילייט.
 10. בתחום שטח המגרש - הסדרת גינה פרטית, כניסה למאגר מים וחדר משאבות, גיבון משותף, נישא לבלוני גז, נטיעת עצים חדשים.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 8 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לתקן טעות סופר בסעיף מס' 1 בהחלטת הוועדה מס' 22 מתאריך 26/02/2025 ולציין כי:
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 8 יח"ד.

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: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין שחיזוקו נדרשת מפני רעידת אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט:
 - חפירת קומת מרתף בחלק העורפי של המגרש עבור מאגר מים וחדר משאבות.
 - לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. פתיחת מרפסות לחזית בקומות הקיימות. הקמת מגדל ממ"דים בחלק העורפי של הבניין.
 - קומת הקרקע - יח"ד אחת. חלוקת שטח הקומה מחדש. הסדרת גרם מדרגות, מבואה ומעלית חדשים, הסדרת חדר אשפה. הסדרת כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע, מסתור כביסה, ממ"ד.
 - בקומה ראשונה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 - בקומה שנייה קיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד בכל אחת, מסתורי כביסה.
 - בקומה שלישית חדשה - הקמת קומה חדשה בהיקף של קומות התחתונות המורחבות עבור 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד לכל אחת ומסתורי כביסה. מרפסת לדירה קדמית בתוואי המרפסות בקומות הקיימות.
 - בקומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של דירה זו מפלסית (ללא כניסה ממפלס זה) עם מרפסת וממ"ד עם גישה למפלס העליון ע"י מדרגות פנימיות מתוך הדירה. הסדרת מחסן בחדר המדרגות.
 - בקומת הגג החלקית - מפלס עליון של הדירה בקומה הרביעית עם כניסה מתוך המפלס.
 - בגג העליון - מערכת סולארית משותפת לכל הדירות. גישה לגג העליון באמצעות סקיילייט.
 - שתחום שטח המגרש - הסדרת גינה פרטית. כניסה למאגר מים וחדר משאבות, גיבון משותף, נישא לבלוני גז, נטיעת עצים חדשים.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, עבור 6 יח"ד.

א. כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א, 38 מעל 3 הקומות הקיימות.2. הוספת 5 יחידות דיור. סך הכל בבניין 8 יח"ד
2. הרחבת הדירות הקיימות בבניין עד 25 מ"ר בכל הקומות
3. הקטנת קו בניין אחורי מ' 5 עד 3 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
4. הקטנת קו בניין צדדי מ' 3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח

- ב. כולל ההקלות הבאות:
 5. ניוז שטח עיקרי לאחר בניית ממ"דים אל הקומה השלישית וקומת הגג.
 6. הקלה מגובה בנייה על הגג.
 7. הקלה לאי נסיגה מחזיתות בבניה על הגג.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבנייה מ- 200% משטח הבנוי הקיים במגרש בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
 3. לדחות את טענות המתנגדים בנוגע לתוספת הקומות, קווי הבניין, הבלטת מסתורי הכביסה, צימצום מרחק בין הבניינים, הבלטת ממ"דים וחלחול שכן, המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה והמופקדת ומדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 לדחות את טענת המתנגדים לעניין יציבות בניין המתנגדים שכן, כל בקשה שמוגשת כוללת חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. לדחות את טענת המתנגדים לעניין מיקום פתרון אשפה שכן, מתוכנן חדר אשפה בתחום הבניין עם דלתות סגורות לעומת פתרון שקיים כיום. לדחות את טענת המתנגדים לעניין חניית אופניים ואופנועים שכן, תקן מקומות חנייה לאופנועים ואופניים נקבע ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בהתאם לתקני חנייה העדכניים. לא לקבל התנגדות לעניין סוגיות אחרות, מאחר ובסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 40074.00 ₪.

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

עיר ללא הפסקה

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-26/12/2021 שמספרו 202102376 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מספר 6 הנטוע במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 42

6212/159	גוש/חלקה	26-0404	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0491-042	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

יסודות שלומציון המלכה
 זכריה 4, תל אביב - יפו 6259208

עורך הבקשה

מוטי כהן
 עמיל 18, תל אביב - יפו 62263

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 19-1023 שניתן בתאריך 08/03/2020 לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38, הרחבת 15 הדירות הקיימות (כולל אישור בדיעבד של תוספות שהוקמו ללא היתר לכל הדירות הקיימות בבניין), תוספת מתקן חניה ל-10 מכוניות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה רביעית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף – קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות).

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 08/03/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 08/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0361 מתאריך 17/05/2023 עד לתאריך 17/05/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור עיכובים בקבלת היתר השינויים, אשר השפיע ישירות על לוחות הזמנים של הפרויקט.

בנוסף, עלה קושי בעקבות המלחמה שפרצה, אשר הביאה להאטה ואף להשבתה חלקית של פעילות בענף הבניה, לרבות מחסור בכוח אדם, עיכובים באספקת חומרים וקשיים תפעוליים.

הבניין כעת ממשיך בבניה, ולצורך סיום הפרויקט זקוקים להארכת תוקף.

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה באוגוסט 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד 08/03/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) עד לתאריך 08/03/2028, ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 17/05/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 08/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 17/05/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.

15/06/2026

ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

חובבי ציון 57

6906/45	גוש/חלקה	25-0042	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0092-057	תיק בניין
624.00	שטח	24-01020	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נורית מונדיגל

גאולה 36, תל אביב - יפו 6330438

עורך הבקשה

יאיר נהרי

אוסישקין 8א, תל אביב - יפו 6259114

מהות הבקשה

שימוש חורג לצמיתות עבור שטח קיים בקומת המרתף ממחסן וגראז' למשרד למקצוע חופשי.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

למען הסר ספק האישור למשרד למקצועות חופשיים לא כולל שימוש בלעדי במעבר ולא ישמש כעמדת המתנה למשרד.

הערת אגב: אני מורה לגורמי המקצוע לשלוח פיקוח לבדוק את השימוש במגורים ביתר משטחי 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-25-0015 מתאריך 18/05/2026

אחרי ששמענו את המתנגדים והבהרנו לצורך מה התכנסנו ובגין מה ההתנגדות ושמענו את המבקשים כי מדובר במקצועות חופשיים, אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.
למען הסר ספק האישור למשרד למקצועות חופשיים לא כולל שימוש בלעדי במעבר ולא ישמש כעמדת המתנה למשרד.
הערת אגב: אני מורה לגורמי המקצוע לשלוח פיקוח לבדוק את השימוש במגורים ביתר משטחי המרתף.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 60

6150/779	גוש/חלקה	24-1103	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	06/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0647-060	תיק בניין
3,127.20	שטח	23-00981	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

חן-לי אלאור
פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822

מהות הבקשה

1. הריסת 2 מבני מגורים טוריים קיימים על המגרש בני 3 קומות מעל קומת מרתף עם מקלטים משותפים המכילים סה"כ 28 יח"ד (הבנין הדרומי מכיל 16 יח"ד והבנין הצפוני מכיל 12 יח"ד) שחיצוקם נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים : בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית , בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 72 יח"ד סה"כ , מעל 3 קומות מרתף משותף כמפורט :

ב-3 קומות המרתף המשותף:

מקומות חניה כולל מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים כולל חדר טרפו. בפיתוח המגרש : כניסה למרתפי חניה דרך רמפה משותפת בבניין A מרחוב הפלמ"ח . בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם , זיקות הנאה לטובת הציבור ברוחב של 2.5 מ' לכיוון רחוב הפלמ"ח ורוחב של 2 מ' לכיוון רחוב קלמר משה .

בניין A צפוני מזרחי:

בן 6 קומות וקומת גג חלקית, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב הפלמ"ח ומכיל 12 יח"ד, כמפורט: קומת הקרקע : יח"ד 1 בצד המערבי של הבניין המכילה ממ"ד וחצר פרטית בצד הדרומי. קומות 2-6 : (10 יח"ד) 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. בקומת הגג : דירה אחת עם ממ"ד ומרפסת גג. בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בנין B דרומי מזרחי:

בן 6 קומות וקומת גג חלקית, לובי כניסה ראשי לבניין מכיוון מזרח, ומכיל 14 יח"ד, כמפורט:
קומת הקרקע : 3 יח"ד עם ממ"ד כל אחת 2 מהן עם חצר פרטית במרווח הצדדי.
קומות 2-6 : (10 יח"ד) 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת.
בקומת הגג : דירה אחת עם ממ"ד מרפסת גג.
בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בניין C מערבי :

בן 7 קומות וקומת גג חלקית: מתוכננות 3 כניסות לבניין מרחוב לוחמי גליפולי, ומכיל 46 יח"ד, כמפורט:
קומת הקרקע : 7 יח"ד לקומה מתוכן 4 יח"ד עם ממ"ד ו-3 יח"ד עם ממ"ד ק , חצרות פרטיות הפונות
לכיוון מזרח .
קומות 2-6 : (30 יח"ד) 6 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת.
קומה 7 : 6 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת , יח"ד אחת בשתי מפלסים ומכילה גרם מדרגות.
בקומת הגג : 3 דירות כל אחת עם ממ"ד מרפסות גג.
בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך השלום 87, עמישב 18

6164/33	גוש/חלקה	25-1774	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	22/12/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0730-087	תיק בניין
4,017.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אורון נדל"ן בע"מ
 הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה
 גיל שנהב
 דבורה הנביאה 1, תל אביב - יפו 6935015

מהות הבקשה
 שינויים כלפי היתר מס' 24-0584 אשר תוקפו עד לתאריך 16/02/2031 הכוללים: כריתה של 2 עץ ברוש מצוי (מס' 45) ססמוך לכלונסאות ולא מאפשר גישה ושימור העץ. ותות שחור (מס' 47) ממוקם סמוך לחדר טרפו ולא מאפשר גישה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאחר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-0584 שבתוקף עד לתאריך 16/02/2031 הכוללים: כריתה של 2 עץ ברוש מצוי (מס' 45) בסמוך לכלונסאות ולא מאפשר גישה ושימור העץ. ותות שחור (מס' 47) ממוקם סמוך לחדר טרפו ולא מאפשר גישה.

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
 - ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,496.00 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמרלינג 4, ברנט 3

6927/6	גוש/חלקה	26-0434	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0161-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קיי.ג'. השקעות בע"מ
 ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
 התעשייה 9, תל אביב - יפו 6713909

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0366 שניתן בתאריך 25/03/2020 ל:

בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 11 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות
 מרתף משותפות.

היתר מס' 19-0366 ניתן בתאריך 25/03/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 25/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0596 בהתאם לתקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)
 (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום
 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 24/05/2023.

למועד זה התווספו 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו 2016 (להלן-
 תקנות הרישוי) לתקופה של תעלה על שלוש שנים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/05/2026.

בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור
 אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד
 לתאריך 24/08/2026.

התקבל מכתב מטעם היזם להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה
 המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד, המצוי בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג בנוה צדק.

עיר ללא הפסקה

מדובר בפרוייקט בו קיימים אלמנטים של שימור לצד אתגרים הנדסיים של טיפול והתמודדות עם מי התהום ותוואי השטח.

- מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג, בשכונת נווה צדק.
- הפרוייקט כולל שילוב של עבודות שימור לצד אתגרים הנדסיים משמעותיים, בעיקר בטיפול במי תהום ובהתאמת הבנייה לתוואי השטח.
- במהלך עבודות החפירה והדיפון התגלו בעיות הנדסיות קריטיות ואתגרים בטיפול במי התהום, אשר הובילו לעלייה משמעותית בעלויות ולצורך בקבלת ייעוץ מקצועי מגורמים מומחים.
- עם סיום שלב החפירה והדיפון, ובטרם התחלת עבודות השלד, פרצה מלחמת אוקטובר 2023, אשר גרמה לשיבושים משמעותיים ולעצירת העבודות למשך מספר חודשים, בעיקר עקב מחסור בכוח אדם.
- בעקבות זאת חלה האטה משמעותית בקצב התקדמות עבודות השלד.
- נכון לחודש מאי 2026, הפרוייקט נמצא בשלב עבודות הגמר, לרבות ביצוע קונסטרוקציית הגג העליון (גג רעפים) ויישום טיח חוץ מיוחד שאושר על ידי מחלקת השימור.
- במקביל מתבצעות עבודות גמר פנים, הכוללות השלמת מחיצות פנים ועבודות חשמל ואינסטלציה.
- מיקום הפרוייקט באזור נווה צדק יוצר מורכבות נוספת מבחינת גישה, אספקת ציוד ותיאום שוטף מול גורמים שונים, דבר המשפיע גם הוא על קצב התקדמות הבנייה.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 05/10/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את תוקפו של ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 25/03/2025, למועד זה תתווסף הארכה של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/05/2025, ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) ועוד שלושה חודשים בעקבות מבצע "שאגת הארי", כך שתוקפו של ההיתר יהיה בתוקף עד לתאריך 24/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 25/03/2025, למועד זה תתווסף הארכה של "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 24/05/2025, ובנוסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) ועוד שלושה חודשים בעקבות מבצע "שאגת הארי",

כך שתוקפו של ההיתר יהיה בתוקף עד לתאריך 24/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעירך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנט 1

6927/7	גוש/חלקה	26-0433	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	26/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0161-001	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קיי.ג'. השקעות בע"מ
ברנט 1, תל אביב - יפו 6515901

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
התעשייה 9, תל אביב - יפו 6713909

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 19-0367 שניתן בתאריך 29/03/2020 ל:

בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 14 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף משותפות.

היתר מס' 19-0367 ניתן בתאריך 29/03/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 29/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0595 בהתאם לתקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודות גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד ליום 24/05/2023.

למועד זה התווספו 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו 2016 (להלן - תקנות הרישוי) לתקופה של תעלה על שלוש שנים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/05/2026.

בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/08/2026.

התקבל מכתב מטעם היזם להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבניה המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

מדובר בפרוייקט מורכב במיוחד, המצוי בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג בנוה צדק.

עיר ללא הפסקה

מדובר בפרויקט בו קיימים אלמנטים של שימור לצד אתגרים הנדסיים של טיפול והתמודדות עם מי התהום ותוואי השטח.

- מדובר בפרויקט מורכב במיוחד בפינת הרחובות זרח ברנט ושמרלינג, בשכונת נווה צדק.
- הפרויקט כולל שילוב של עבודות שימור לצד אתגרים הנדסיים משמעותיים, בעיקר בטיפול במי תהום ובהתאמת הבנייה לתוואי השטח.
- במהלך עבודות החפירה והדיפון התגלו בעיות הנדסיות קריטיות ואתגרים בטיפול במי התהום, אשר הובילו לעלייה משמעותית בעלויות ולצורך בקבלת ייעוץ מקצועי מגורמים מומחים.
- עם סיום שלב החפירה והדיפון, ובטרם התחלת עבודות השלד, פרצה מלחמת אוקטובר 2023, אשר גרמה לשיבושים משמעותיים ולעצירת העבודות למשך מספר חודשים, בעיקר עקב מחסור בכוח אדם.
- בעקבות זאת חלה האטה משמעותית בקצב התקדמות עבודות השלד.
- נכון לחודש מאי 2026, הפרויקט נמצא בשלב עבודות הגמר, לרבות ביצוע קונסטרוקציית הגג העליון (גג רעפים) ויישום טיח חוץ מיוחד שאושר על ידי מחלקת השימור.
- במקביל מתבצעות עבודות גמר פנים, הכוללות השלמת מחיצות פנים ועבודות חשמל ואינסטלציה.
- מיקום הפרויקט באזור נווה צדק יוצר מורכבות נוספת מבחינת גישה, אספקת ציוד ותיאום שוטף מול גורמים שונים, דבר המשפיע גם הוא על קצב התקדמות הבנייה.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 01/11/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 29/03/2026 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 29/03/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטת: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 19-0367 שניתן בתאריך 29/03/2020 ל- 6 שנים,

בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט
שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום
29/03/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60
(לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ה
היתר יעמוד עד ליום 29/03/2029.
כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת
עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
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.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפורצים 3, שער הגיא 4

7097/80	גוש/חלקה	26-0432	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	26/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0748-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

ערן קציר
הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927

עורך הבקשה

דרור רפאל נאמן
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0161 שניתן בהתאריך 24/05/2020 ל:

שינויים בדירת מגורים קיימת בבניין בן קומה אחת, הכוללים:
בקומת הקרקע שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
תוספת קומה שנייה, עם ממ"ד, עבור יח"ד קיימת. מדרגות פנימיות מהדירה בין הקומות ומסתור כביסה עם פרגולה מעליו.

היתר מס' 20-0161 ניתן בתאריך 24/05/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 24/05/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר מס' 23-0904 מתאריך 24/05/2023 עד לתאריך 24/05/2026.
בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שאגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026 וקיבלו הארכה של שלושה חודשים, ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 24/08/2026.

- התקבל מכתב מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר ובו נימק את הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:
- תחילת הבנייה בפועל הייתה בספטמבר 2025, לאחר עיכובים ממושכים שנגרמו בעקבות תקופת הקורונה, המצב הביטחוני ושירות מילואים ממושך.
 - במהלך תקופת הבנייה התמודדו המבקשים גם עם נסיבות אישיות מורכבות, ובהן פציעת בן במהלך שירותו הצבאי, אשר השפיעה על קצב ההתקדמות.
 - נכון לחודש מאי 2026, הסתיימו עבודות השלד והפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים של עבודות החשמל והאינסטלציה, כאשר גם עבודות הטיח כבר החלו.
 - להערכת המבקש, הארכת תוקף ההיתר בחצי שנה עשויה להספיק לצורך השלמת הבנייה.

עיר ללא הפסקה

- יחד עם זאת, בשל חוסר הוודאות הנובע מהמצב הביטחוני, מתבקשת הארכת תוקף ההיתר בשנה, כדי להבטיח את השלמת הפרויקט.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 12/12/2018, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016 בהתאם לנוסח במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל-6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 24/05/2026 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/05/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009-2 מתאריך 10/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0161 שניתן בתאריך 24/05/2020 ל-6 שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 24/05/2026.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה 2016, אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 24/05/2026. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 8 1362 ,6 1362

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

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

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

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

עיר ללא הפסקה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

במקרה דנן, נוכח העובדה שכבר בתכנית העיצוב שאושרה בפברואר 2022 נכללה האפשרות לפרסם הקלה עבור: "הורדת 15% עבור חניות אורחים" ונוכח טענות ב"כ היזמת בעניין, יש מקום להותיר את החלטת הועדה המקומית שאישרה את ההקלה לעניין חניות האורחים מיום 3.12.22025 על כנה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

לשוב ולדון בוועדה הבאה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

1. לאשר את הבקשה לבניה בשלב ב' לפי תכנית 4491 במגרש 104B להקמת בניין בבינוי מרקמי בן 9 קומות לצד מגדל בן 23 קומות עבור סה"כ 164 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף משותף בחלקו עד גבולות המגרש ובמגרש 505B זיקת הנאה למעבר הולכי רגל המיועד לשטח פרטי פתוח, חלק מפרויקט תע"ש השלום.
2. לאשר את ההקלות הבאות לפי הוראות תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/4491/ סעיף 10.1 ג':
 - הגבהת גובה קומת קרקע מ- 6 מ' כנקבע בתכנית התקפה, לגובה של עד ל 7.5 מ'.

- צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
 - חניות - ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים.
 - הסטת קו בניין קדמי לרח' חפץ חיים ב-80 ס"מ.
 - תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברוחב חפץ חיים (בניין מרקמי).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	1. סימון זיקות הנאה במפלס הפיתוח ובמרתפים כולל התייחסות ברור כתובה ותכנונית להתחברות למגרש השכן 2. התאמת גובה קומת הקרקע לתכנית העיצוב 3. הצגת חומרי גמר במעטפת הבינוי וגווניהם לאישור אדריכל העיר 4. אישור גוני הנדסה ואדריכל הנוף אמיר מילר של התכנית העירונית לפיתוח ולרחובות 5. עמידה בתנאי תכנית העיצוב לנושא השלכיות וביטול הכניסה לרכבים מהמגרש הדרומי
5	חתימה על הסכם תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה אל מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפלמ"ח 34, בת ציון 7

6150/776	גוש/חלקה	24-1396	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1007-034	תיק בניין
1,386.00	שטח	23-00048	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוידוף הפלמ"ח 34-38 ת"א בע"מ
גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

עורך הבקשה

ליאור לייטמן
שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם סה"כ 12 יח"ד מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע המכילה 10 יחידות מסחר, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור 36 יח"ד סה"כ, 10 חנויות בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א. כמפורט:

ב-3 קומות המרתף: מקומות חניה, מחסנים דירתיים, ממ"מ עבור המחסר, מאגר מים וחדר משאבות.
בקומת הקרקע: בחזית הקדמית לכיוון רחוב הפלמ"ח 10 יחידות מסחר, ממ"מ עבור המחסר, 3 מחסנים עבור המחסר, שני חדרי אשפה למגורים ולמחסר, 2 מבואות כניסה עם גישה מהחזית הדרומית המכילים כל אחד גרם מדרגות ושני פירי מעלית.
בקומות 1,2 ו-6: 5 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. (15 יח"ד)
בקומות 3-5: 6 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת כל אחת. (18 יח"ד)
בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד כל את ומרפסות גג.
בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בפיתוח השטח: כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מכיוון החזית הצפונית, מרחוב הפלמ"ח.
מתקני חניה לאופניים, בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 36 יח"ד ו-10 יחידות מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב פלמ"ח, מעל 3 קומות מרתף, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות, מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:

• תוספת קומה אחת מעבר ל-6 קומות המותרות בהתאם לתב"ע ותמ"א.
 • הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33% מן המרווח המותר.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

4. לדחות את טענות המתנגדים, שכן לא מדובר בטענות תכנוניות וכמו כן הבניין הנדון עומד בדרישות ובתכניות החלות במקום.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור משרד הבריאות
6	אישור רשות הכבאות
7	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,696 ש"ח.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
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. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	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
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 28

6916/30	גוש/חלקה	26-0466	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	01/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0027-028	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורנה ואיתן יוחננוב בע"מ
סמ מגל 4, סביון 5652843

עורך הבקשה

יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

מהות הבקשה

חידוש היתר מספר 20-0013 שניתן בתאריך 30/03/2020 להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 9 יח"ד.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 30/03/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 30/03/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0449 מתאריך 08/06/2023 עד לתאריך 08/06/2026.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים אשר השפיעו באופן ישיר על קצב התקדמות העבודות, כמפורט להלן:

הפרויקט ממוקם על אחד מצירי התנועה המרכזיים והעמוסים בעיר תל אביב. בהתאם להנחיות העירייה והסדרי התנועה שאושרו, התאפשרה סגירת כביש לפרקי זמן מוגבלים של כ-4 שעות בלבד ביום. מגבלה זו השפיעה באופן מהותי על יכולת ביצוע עבודות מורכבות באתר, לרבות הכנסת ציוד כבד, תיאום והפעלת מנופים, אספקת חומרי בניה והגעת משאיות.

מורכבות הנדסית חריגה עקב מי תהום:

במהלך ביצוע העבודות נדרשה התמודדות עם תנאי קרקע מורכבים הנובעים ממפלסי מי תהום גבוהים באזור. נסיבות אלו חייבו יישום פתרונות הנדסיים מיוחדים, ביצוע עבודות נוספות והתאמות בשטח, לצד האטה בקצב החפירה והיערכות הנדסית חריגה, אשר לא ניתן היה לצפות אותה במלואה מראש.

לאורך רחוב הירקון פועלים מספר אתרי בניה במקביל, מצב היוצר עומסים כבדים על דרכי הגישה. כתוצאה מכך נוצר קושי משמעותי בתיאום כניסת משאיות, זמני המתנה ממושכים ועיכובים תפעוליים, אשר אינם בשליטת מבקש ההיתר.

בנוסף עלה קושי בעקבות המצב הביטחוני והמלחמה, במהלך תקופת הלחימה נעצרו העבודות באתר למשך כשלושה חודשים באופן כמעט מלא. לאור מגבלות ביטחוניות, מחסור בכוח אדם והשלכות מצב החירום במדינה, לא ניתן היה לקדם את הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.

היזם פועל במרץ לקידום הפרויקט, האתר פעיל ומבוצעות עבודות.

נימוקי הבקשה:

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

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

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, עד לתאריך 30/03/2025, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 08/06/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 30/03/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/06/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עיר ללא הפסקה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי אתונה 56

6974/76	גוש/חלקה	25-0959	בקשה מספר
שפירא	שכונה	18/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3551-056	תיק בניין
509.00	שטח	23-00155	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הלית מיכאלי

רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539 עמרי שינטל

רש"י 37, תל אביב - יפו 6326539

עורך הבקשה

יונתן פרידמן

יגיע כפיים 2, תל אביב - יפו 6777886

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע תוך ארגון מחדש של שטח הדירה וחפירת מרתף חלקי עם חדר
 משחקים עבור הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד. כמו כן
 הבקשה כוללת סידור גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה, ריצוף ושבילים.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

- א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף עבורה, שכן:
 1. מהווה הגדלת השטח העיקרי עד 116 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים והוגשה ללא התייחסות לכך.
 2. כוללת סידור גדרות בגבול מגרש לרחוב בגובה של 2.23 מ', לעומת 1.00 מ' המותרים בניגוד להנחיות המרחביות.
 3. מהווה שימוש פרטי בחלקי החצר המשותפת ובתחום המעבר המשותף, תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמת בעלי העניין לכך.
 4. מבוקשת הריסה של כל מעטפת ומחיצות הדירה, לכן מדובר בהריסה ובנייה חדשה ולא הרחבה כפי שהוגש.
 5. סירובה תחנת אשפה מכון הרישוי;
 6. כולל חריגה בטיפוס שפורסמה כהקלה אך התכנון אינו מיטבי לרבות סידור ויטרינה וחצר אנגלית לכיוון המעבר המשותף.
 7. הוגשה עם תכנית פיתוח השטח בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת פתרון גישה ראוי אלא דרך שביל גישה שחלקו נמצא בתחום המגרש השכן, ולא הוצגו הסכמות כל בעלי הדירות בבניין הנדון ובמגרש השכן לכך.

עיר ללא הפסקה

ב. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לעניין סידור דרכי גישה לבניין באמצעות השביל דרך מגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין וללא פתרון חלופי ראוי בתחום המגרש הנדון.

חו"ד נשלח לעורך הבקשה ולמבקש.
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.

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 207, אריסטו 6

7000/219	גוש/חלקה	25-0499	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	04/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3004-207	תיק בניין
912.00	שטח	24-00666	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שקד אפריים יפת תא בע"מ
 ששת הימים 19, בני ברק 5120200

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
 נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה) שנבנה לפי היתר משנת 1969 וחזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
 הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 25 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף לחניה -מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין.

הבניין מתוכנן בקיר משותף עתידי (חלקי) עם בניין סמוך במגרש הדרומי ברחוב יפת 205. בשנת 2023 אישרה הועדה חזקת הבניין הסמוך, הרחבת דירות לפי תכנית 2544 ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38. הבקשה נמצאת בשלב בדיקה סופית וטרם הוצא היתר.

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה מכח תכניות תקפות, תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועד, הכולל:
 - הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה) שנבנה לפי היתר משנת 1969 וחזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
 - הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 25 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-27 מקומות חניה.
2. לאשר תמריצי תמ"א 38 3א לפי מדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חזקת.
 - ב. תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
 - ג. תוספת שטח למילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת

- השטח הבנוי בקומה המפולשת הקיימת.
 ד. הקטנת קו בניין צדדי-צפוני מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
 ה. הקטנת קו בניין קדמי-דרומי מ-9.0 מ' ל-5.0 מ'.
 3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקווי הבניין.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבכריכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	ביצוע אבן שפה מונמכת לאשפה ברחוב יפת
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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	א-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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,414 ₪.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

15/06/2026
ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גבולות 6

7083/158	גוש/חלקה	26-0406	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	14/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0484-006	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

הודה-שמחה עזורי
גרינברג אורי צבי 7, תל אביב - יפו 6937913

עורך הבקשה

דניאל מסטר
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 21-0178 שניתן בתאריך 27/06/2021 ל:

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף לחנייה, עם 26 יחידות דיור.

היתר מס' 21-0178 נמסר בתאריך 27/06/2021 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 27/06/2024 והוארך בהיתר מס' 24-1005 עד לתאריך 27/06/2027.

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

- עיכובים בתקופת הקורונה
- עיכובי מהותי באישור היתר השינויים שמספרו 24-1464.
- עיכוב עקב המלחמה והמצב הבטחוני
- עיכובים בתיאום ההנדסי ובאישור הרשויות
- מורכבות ביצוע מרתפים קיימים והריסה בשלבים.
- עיכוב עקב מלחמת "עם כלביא".
- עיכוב עקב מלחמת "שאגת הארי".

הפרויקט נמצא כיום בשלב ביצוע חפירה לאחר דיפון המרתפים, שלב מורכב ורגיש במיוחד מבחינה הנדסית וביצועית. מדובר בשלב קריטי אשר אינו מאפשר האצה משמעותית של קצב העבודה, ומושפע באופן ישיר מהתנאים החיצוניים שפורטו לעיל. אני מבקש להדגיש כי מדובר בפרויקט הכולל מכירת דירות לרוכשים פרטיים, והמצב הנוכחי מסכן אותי מאוד מבחינה משפטית וכלכלית, מול הרוכשים והבנק המלווה. כמו כן, קיבלתי אישור למכירת דירות לפי חוק עידוד השקעות הון ממשרד המסחר והתעשייה. מכירת הדירות מתבצעת על פי מספר

עיר ללא הפסקה

ההיתר הנוכחי, ואם מספר ההיתר ישתנה – הדבר עלול להביא לפסילת האישור שניתן לי ולגרום לי נזק כספי ומשפטי עצום.

נימוקי הבקשה:

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

במערכת קיימת בקשה להיתר שינויים מס' 24-1464.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 19/11/2019, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו- 2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 6 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 6 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 27/06/2027 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה אשר 2016 חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 27/06/2030 כל זא ת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 21-0178 שניתן בתאריך 27/06/2021 ל- 6 שנים, בהתאם לתקנה בהתאם לתקנה 59 (א) זאת כתוצאה מהיקף ומורכבות הפרויקט שהסתבכה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 27/06/2027.

וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 א (לתקנות התכנון והבניה) רישוי בניה, 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 27/06/2030. כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

עיר ללא הפסקה

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.**

15/06/2026
 ל' סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ושינגטון 24

7084/97	גוש/חלקה	25-0998	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	22/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3558-022	תיק בניין
254.00	שטח	24-01334	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נ.ג.י.ש. השקעות (1993) בע"מ
 הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

עורך הבקשה

יואב מסר
 הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

מהות הבקשה

שינויים, חיזוק ותוספות שטח וקומות לבניין קיים, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע שהוכרז לשימור מרקמי, תוך ארגון מחדש של שטחי הקומות לצורך סידור ממ"מ למסחר וממ"דים לדירות, הריסת חלקי הקירות הצדדיים והאחורי לכל גובה הבניין, חפירת מרתף חלקי לטובת חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים, הוספת 4 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג בגובה כפול, סה"כ 19 יחידות דיור.

לאחר השינויים ותוספות, מוצע בניין למגורים עם מסחר כלפי חזית לרחוב בקומת הקרקע, בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג בגובה כפול, מעל מרתף חלקי עם 19 יחידות דיור (ביניהן 8 דירות קיימות).

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0009 מתאריך 10/06/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות שטח וקומות לבניין קיים לשימור מרקמי, בן 4 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, כך שלאחר השינויים מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג בגובה כפול, מעל מרתף, סה"כ 19 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר,
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר,
- הגבהת הבניין עד לגובה של 26.81 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית לצורך תכנון אופטימלי,
- הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.8 מ' עבור עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון צידי הבניין,
- הקלה בקומות 7 ו-8 לבניית מעלית בכ2.1 מ' בבליטה מדופן הבינוי,

- הקלה למסדורי כביסה חיצוניים בבניין קיים לשימור,
 -סידור בנייה חלקית על הגג מעבר לרבע מרחב החזית לרחוב אלא בהמשך לבנייה בקומות תחתונות בשל
 מאמצי שימור ללא הגדלת הזכויות,
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. המגרש נכלל במדיניות 9158 - כניסה לחניות מרחובות מסחריים כאשר רחוב שדרות ושינגטון נמצא במדרג 1
 על פי המדיניות. לאור כך, לא ניתן לאשר כניסה לחניה מהרחוב לתוך המגרש ומבוקש פתרון חלופי להשתתפות
 בקרן חניה של 10 מקומות חניה על פי התקן הנקבע בתב"ע ח'. בהתאם להמלצת מכון הרישוי, ניתן להמליץ על
 תקן חניה מופחת של 0 מקומות חניה להקלה מתכנית ח' ולהתאימו לתקן החניה הארצי מאחר והמגרש ממוקם
 במרחק של עד 600 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב', וכל יחידות הדירור
 המתוכננות הן יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

3. לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי לרבות נזקים לבניינים במגרשים הסמוכים בקירות משותפים עם
 הנדון, כך שהמפרט המתוקן משקף את באופן הבניה בקיר משותף חופף (כפול) כולל סידור ממ"דים
 בקירות משותפים עם הסמוכים ולרשום תנאי בהיתר לאי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת
 הבניה והחזרת המצב לקדמותו בכפוף להגשת פוליסת ביטוח צד ג' בגין אי גרימת הנזקים והחזרת המצב
 לקדמותו שתימסר למתנגדים.
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
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	אישור רשות הכבאות
8	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
9	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 לבניין הקיים בקיר משותף ואי פגיעה בבניינים הסמוכים בעת ביצוע עבודת הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

#	תנאי
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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