

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0011-26-2 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-25 0600	-0985 015	ברודצקי 17	המקום השלישי בע"מ	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	1
2	-25 0451	-2116 015	בורלא יהודה 15	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	3
3	-25 0531	-2116 017	בורלא יהודה 17	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	5
4	-25 0581	-2016 007	רדינג 45	גוש דן מגורים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	7
5	-24 1833	-0187 093	דיזנגוף 93	א"י. ריל התחדשות עירונית בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	9
6	-25 0754	-0269 009	הפרדס 9	בלה שפין	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	13
7	-24 1851	-0554 018	ועידת קטוביץ 20	שירי ארטשטיין	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	15
8	-22 1863	-0502 097	יהודה המכבי 97	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינסטיין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	18
9	-25 0833	-0187 140	דיזנגוף 140	גיא עדן דניאל דביא	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	24
10	-25 1783	-0027 106	הירקון 106	שירלי מרים גרשת איזנשטיין	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	25
11	-25 0088	-0193 090	ארלזורוב 90	שרל דוראל	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב	27

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
12	-24 1814	-0243 019	ויתקין 19	דן זיו	שימושים שימוש חורג שימוש חורג למגורים	28
13	-24 1591	-0561 020	עמיאל 20	משה הדרי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	30
14	-25 0552	-0221 020	הושע 20	ישראלפרופרטיס (ישראל) בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	32
15	-26 0476	-0145 א011	שבזי 11	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	35
16	-26 0461	-0151 024	אחוזה 24	ארז שפירא	שינויים חידוש היתר	37
17	-26 0475	-0153 010	מגדל 10	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	40
18	-26 0474	-0153 014	מגדל 14	רומן אברמוביץ	שינויים חידוש היתר	42
19	-25 0688	-1014 035	באכר זאב 35	יוסף בן דוד	מסלול מקוצר הוספת מרחב מוגן דירתי	44
20	-24 1399	-0002 056	הרצל 56	אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	46
21	-25 0191	-0395 020	ענתבי 20	גבריאל אבודרהם	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	49
22	-24 1400	-0005 030	העליה 30	יעקוב אליהו טרקטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	52
23	-25 0497	-3237 002	צהלון הרופא 2	הרמן וייס	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	55
24	-24 0847	-3233 005	ישראל מריז'ין 5	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	56
25	-24 1613	-3233 013	ישראל מריז'ין 13	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	60
26	-24 1044	-3233 019	ישראל מריז'ין 19	קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	64

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0011 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	עד הבקשה בדיזנגוף 140. השתתפה בדיון בבקשה בברודצקי 17 אך לא הצביעה

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרביכאי	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 17

6770/10	גוש/חלקה	25-0600	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	19/03/2025	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0985-015	תיק בניין
1,105.31	שטח	24-00308	בקשת מידע

מבקש הבקשה

המקום השלישי בע"מ
שדרות בן גוריון 75, תל אביב - יפו 6458926

עורך הבקשה

נדב הייפרט
יפת 240, תל אביב - יפו 6806010

מהות הבקשה

שימוש החורג להיתר בניה מס. 7/12 מיום 10.4.1991 ושינויים במבנה חד קומתי עם יציע מעל קומת מרתף חלקית משימוש מבית ספר למבוגרים לפעילויות פנאי וחוגים.
- העבודות כוללות שינוי פתחים בכל חזיתות המבנה והתאמתן לתכנון המוצע.
- בקומת מרתף חלקית: (במקור - מקלט תת קרקעי), חלוקה מחדש עבור תאי שירותים ומקלחות וחדר טכני עבור ארונות תאורה ותקשורת.
- בקומת כניסה: חלוקה מחודשת הכוללת חלל מרכזי, מטבח עם מחסן ואזור הגשה (בית קפה פנימי), 2 אולמות התעמלות, משרד ו- 3 חללי פעילות.
- בקומת יציע: חלוקה מחודשת של השטח הקיים (יציע צפוני) הכולל מבואה לכניסה נפרדת בגרם מדרגות חיצוני (קיים), חדר ישיבות עם יציאה למרפסת (קיימת), אולם התעמלות ומשרד. היציע המזרחי (הקיים ללא היתר) יאטם ע"פ סיכום.
- על הגג: גג טכני הכולל מערכות מיזוג אויר ומכלי מים עבור כיבוי אש. ללא שינוי.
- על המגרש: הריסת פרגולה קיימת, התאמות ריצוף וגינון.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לאשר את שימוש החורג להיתר בניה מס. 7/12 מיום 10.4.1991 ושינויים במבנה חד קומתי עם יציע מעל קומת מרתף חלקית משימוש מבית ספר למבוגרים לפעילויות פנאי וחוגים.

לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר מבית ספר למבוגרים לשימוש של מתנ"ס לצמיתות.

עיר ללא הפסקה

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת התחייבות בכתב לביצוע הפתרון המוצע (חלוקת החלל המוצע למפלסים עד 120 ס"מ) וכפי שסוכם מול מחלקת הרישוי.
7	הצגת הסכמת ר.מ.י. לשימוש המבוקש כבעלים של הקרקע.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מחלקת פיקוח לביצוע איטום החלל מעל הגלריה ע"י יצירת מפלסים כל 120 ס"מ ובהתאם לסיכום עם מחלקת רישוי.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, אסף קינן מ- 4.12.2024

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 15

7222/12	גוש/חלקה	25-0451	בקשה מספר
תכנית ל	שכונה	27/02/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2116-015	תיק בניין
1,174.00	שטח	24-01605	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת
המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

מרק טופילסקי
חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126

מהות הבקשה

שינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 17 ו-19), הכוללים:

- בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 8 מחסנים דירתיים מאושרים;
- בקומת מרתף 1: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף למחסן אחד מאושר;
- כתוצאה מכך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-33 ל-35 מחסנים (ראה הערות).
- בקומה 6: שינויים פנימיים בכל הדירות;
- בקומה 9: הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית (פונה לרח' בורלא) כולל הריסת שלבי פרגולה שמעליה פרט לקורה היקפית.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1378 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 17 ו-19), הכוללים:

- בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 8 מחסנים דירתיים קיימים;
- בקומת מרתף 1: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף למחסן אחד קיים.
ע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-33 ל-35 מחסנים;
- בקומה 6: שינויים פנימיים בכל הדירות;
- בקומה 9: מעל הבריכה המוצעת, הריסת שלבי פרגולה מאושרת פרט לקורה היקפית;
כולל ההקלות הבאות:

עיר ללא הפסקה

- הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הדרומית בקומה 9 ; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
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 מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 24-01378 מתאריך 1/12/2024.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלווי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הבריכה במרפסת הגג בדירה הדרומית בקומה 9 לפני, תעודת גמר.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואני מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.

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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורלא יהודה 17

7222/11	גוש/חלקה	25-0531	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	09/03/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2116-017	תיק בניין
1,129.00	שטח	24-01517	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת
המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

מרק טופילסקי
חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126

מהות הבקשה

שינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1379 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים הסמוכים ברח' בורלא 15 ו-19), הכוללים:
- בקומת מרתף 3: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 6 מחסנים דירתיים מאושרים;
- בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בשטח כ- 4.50 מ"ר בנוסף ל- 5 מחסנים דירתיים מאושרים;
כתוצאה מכך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-28 מחסנים ל-30 מחסנים (ראה הערות).
- בקומה 3: שינויים פנימיים בכל הדירות;
- בקומה 9: הוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפונית (פנה לשצ"פ) כולל הריסת שלבי פרגולה שמעליה פרט לקורה היקפית.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0011-26 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הנמצא בבניה לפי היתר מס' 24-1379 מתאריך 1/12/2024 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 34 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף (משותפים עם בניינים ברח' בורלא 15 ו-19), הכוללים:
- בקומת מרתף 3: תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 6 מחסנים דירתיים מאושרים;
- בקומת מרתף 2: תוספת מחסן דירתי אחד בנוסף ל- 5 מחסנים דירתיים מאושרים;
וע"י כך הגדלת מספר המחסנים הדירתיים בבניין הנדון מ-28 מחסנים ל-30 מחסנים;
- בקומה 3: שינויים פנימיים בכל הדירות;
- בקומה 9: מעל הבריכה המוצעת, הריסת שלבי פרגולה פרט לקורה היקפית,

כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת בריכה מתועשת בשטח 8.70 מ"ר על מרפסת הגג של דירה הצפונית בקומה 9 ;
 ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרה תכן לבקשה, להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות - (מוצג 4400).
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 מי אביבים לגבי מים בברכה וניקוז
6	אישור מי אביבים לגבי מים וניקוז הברכה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 1379-24 מתאריך 1/12/2024

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הכיפית) שמעל הבריכה במרפסת הגג בדירה הצפונית בקומה 9.
2	כל מחסן יוצמד ליחידת דיור אחת וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין ולא ניתן להצמיד יותר ממחסן אחד.

הערות

#	תנאי
1	לאחר שינויים ב-3 הבניינים (בורלא 15,17,19) במרתפים המשותפים יהיו 86 מחסנים דירתיים עבור 104 יח"ד ב-3 הבניינים.
2	ההיתר הינו כמפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או 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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 45, ברש אשר 1, ברש אשר 5, ברש אשר 7, בלום ליאון 8

6768/7	גוש/חלקה	25-0581	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	17/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2016-007	תיק בניין
5,965.00	שטח	24-00745	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גוש דן מגורים בע"מ
 פי גלילות 1, רמת השרון 4711701

עורך הבקשה

דביר חיים דיטש
 ויסוצקי 26, תל אביב - יפו 6233800

מהות הבקשה

- הריסה של 3 בניינים, מתוך ארבעה בנייני מגורים קיימים על המגרש, בני 4 קומות עם גג שטוח, עבור 24 יח"ד כל אחד (סה"כ הריסה של 72 יח"ד מתוך 96 יח"ד הקיימות במגרש), והקמת 3 בנייני מגורים חדשים מכוח תמ"א 38, סה"כ עבור 114 יח"ד בשלושת הבניינים, המוצעים באופן הבא:
- הבניין הדרומי (בכתובת ברש 1): בניין טורי עם 3 כניסות, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף פרטיות ורמפה חד נתיבית (בנפח הבניין) המשרתת את הבניין בלבד, עבור 38 יח"ד.
 - 2 הבניינים הצפוניים (בכתובת ברש 5,7): 2 בניינים טוריים עם 3 כניסות, בני 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף משותפות עם רמפה דו-נתיבית (בנפח הבניין) המשרתת את 2 הבניינים, עבור 76 יח"ד ב-2 הבניינים.
 - על המגרש: הסדרת גמל מים בנפח הבניינים הפונה לרחוב אשר ברש, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, ריהוט גן במרווחים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0011-2 מתאריך 24/06/2026

- לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת (המחויבת בפרסום נוסף לפי סעיף 149) בתוך 90 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:
1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
 2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת דו נתיבית, בנפח הבניין. התכנון לא יפגע בחלק היחסי של הבניין שאינו משתתף (ברש 3), וכן יציג אפשרות חיבור עתידי לבניין הנ"ל, באופן שיאפשר שימוש עתידי לכלל הבניינים בחלקה.
 3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

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.

**המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-25-0015 מתאריך 18/05/2026**

לאחר שמיעת הצדדים, צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל חלקית את ההתנגדויות, ולאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:

1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת זו נתיבית, בנפח הבניין.
3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

חוו"ד מהנדס הוועדה לאחר דיון בצוות התנגדויות

לאפשר למבקשים להגיש תכנית מתוקנת בתוך 60 ימים מיום קבלת ההחלטה, התואמת את מדיניות תמ"א 38 ומדיניות רמת אביב, ובכללן:

1. אישור תכנית עיצוב למגרש כתנאי לאישור הבקשה בוועדה.
2. תכנון מרתף אחד עבור שלושת הבניינים, בחלקו הצפוני של המגרש, המשרת את שלושת הבניינים הכלולים בבקשה, עם רמפה אחת זו נתיבית, בנפח הבניין.
3. עמידת הבקשה ביתר הוראות תמ"א 38, תב"ע החלות, תקנות החוק, ההנחיות המרחביות ומסמכי המדיניות החלים על המגרש.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 93

7091/19	גוש/חלקה	24-1833	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-093	תיק בניין
560.00	שטח	24-00654	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א"י. ריל התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

תוספות ושינויים לפי תכנית רובע 3 בבנין קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר ומרתף, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
בכל הבנין: חיזוקים מסביב לקונטור הקומה, תוספת מעלית ופירים טכניים בשטח הלובי המשותף, ותוספת מסתורי כביסה לדירות.
מרתף: בניית מאגר מים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש אחורי. תוספת חיזוקים מסביב לקונטור המרתף הקיים, שימוש חורג מהיתר ממחסן ל 2 משרדים פרטיים, וסידור מקלט משותף, ושטח נלווה למסחר.
קרקע וקומה א-ג: שינויים פנימיים בדירות.
קומה ד: השלמת בניה בחלקו האחורי של הבנין ותוספת 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת.
קומה ה: תוספת קומה בקונטור הבנין הקיים עבור 4 יח"ד עם שיפור מיגון ותוספת מרפסות בחזית קדמית ואחרית.
גג חלקי: תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסות גג בחזית ופרגולה ומרפסת גג בעורף ופרגולה.
גג עליון: בחלקו הקדמי שטח פרטי המוצמד לדירה מתחת ובריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות צמוד.
בחלקו האחורי מערכות טכניות, מעבים וקולטים.
בחצר: פירוק ארונות צמוד לגבול מגרש צפוני, הקמת גדרות עם נישות טכניות, ונישה לאפשה בחצר האחורית.
חזיתות: שינויים בפתחי חלונות ופירוק מעבים וקירוי מעל מרפסות.
לאחר השינויים יתקבל בנין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרצף, המכיל 23 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)

החלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לפי תכנית רובע 3 בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מסחר ומרתף, עבור 16 יח"ד שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
 בכל הבניין: חיזוקים מסביב לקונטור הקומה, תוספת מעלית ופירים טכניים בשטח הלובי המשותף, ותוספת מסתורי כביסה לדירות.
 מרתף: בניית מאגר מים וחדר משאבות בצמוד לגבול מגרש אחורי. תוספת חיזוקים מסביב לקונטור המרתף הקיים, שימוש חורג מהיתר ממחסן ל 2 משרדים פרטיים, וסידור מקלט משותף, ושטח נלווה למסחר.
 קרקע וקומה א-ג: שינויים פנימיים בדירות.
 קומה ד: השלמת בניה בחלקו האחורי של הבניין ותוספת 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת.
 קומה ה: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים עבור 4 יח"ד עם שיפור מיגון ותוספת מרפסות בחזית קדמית ואחורית.
 גג חלקי: תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסות גג בחזית ופרגולה ומרפסת גג בעורף ופרגולה.
 גג עליון: בחלקו הקדמי שטח פרטי המוצמד לדירה מתחת ובריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות צמוד.
 בחלקו האחורי מערכות טכניות, מעבים וקולטים.
 בחצר: פירוק ארונות בצמוד לגבול מגרש צפוני, הקמת גדרות עם נישות טכניות, ונישה לאפשר בחצר האחורית.
 חזיתות: שינויים בפתחי חלונות ופירוק מעבים וקירוי מעל מרפסות.
- לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרצף, המכיל 23 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות)
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9.83 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן
3. לדחות את ההתנגדות שכן אין שינוי בשטח דירת המתנגד.
4. לאשר ולקבל את החלטתו של הנציב לפטור למידות מעלית נגישה וממידות משטחי תפקוד מול המעלית בקומת הקרקע ובקומות החדשות.

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

#	תנאי
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 09/06/2024 שמספרו 202400654 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 9.83 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרדס 9

6215/294	גוש/חלקה	25-0754	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0269-009	תיק בניין
510.00	שטח	22-03285	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בלה שפין
 הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536

עורך הבקשה

גבריאלי נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי הנמצא בעורף קומת המרתף ולשינויים פנימיים, בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית ומרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי לצמיתות, הנמצא בעורף קומת המרתף בבניין למגורים בן 3 קומות מעל קרקע חלקית.
 - לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
 - לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - המבוקש בהתאם להוראות ע1.
 - הועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
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 תכנ הבניה

עיר ללא הפסקה

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.54 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ועידת קטוביץ 20

6212/910	גוש/חלקה	24-1851	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	30/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0554-018	תיק בניין
329.00	שטח	24-00380	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירי ארטשטיין
ועידת קטוביץ 20, תל אביב - יפו 6230422

עורך הבקשה

מיטל שחר
הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524

מהות הבקשה

שינויים ותוספות לקוטג' בת 2 קומות, הכוללים:
מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות, ממ"ד וחצר אנגלית.
קרקע: מדרגות ירידה למרתף.
גג: הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים, הרחבת פרגולה בצמוד לבנייה על הגג.
חצר עורפית: ג'קוזי, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי והצדדי, שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לקוטג' בת 2 קומות, הכוללים:
מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות, ממ"ד וחצר אנגלית.
קרקע: מדרגות ירידה למרתף.
גג: הרחבת חדר יציאה לגג ושינויים פנימיים, הרחבת פרגולה בצמוד לבנייה על הגג.
חצר עורפית: ג'קוזי, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי והצדדי, שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הגבתה החצר ושינוי הגדרות עומד בהנחיות ובתקנות התכנון, וכן בניה בקרקע בהמשך לקיר המשותף הקיים בהתאם להוראות תכנית 3729א.

כולל ההקלות הבאות:

1. ניצול שטחים נלווים בקומת המרתף עבור דירת מגורים, בשטח קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית, בתוספת ממ"ד, ומחוץ לקו הבניה של קומת הקרקע.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת תיאום עם רשות העתיקות למילוי תנאי הרשות שניתנו למבקש ההיתר

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 04/04/2024 שמספרו 202400380 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת 8 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 97, דרך נמיר מרדכי 119

6106/309	גוש/חלקה	22-1863	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	21/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0502-097	תיק בניין
692.00	שטח	22-00564	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
 דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

שחף זית
 דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף עבור 33 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), הכולל:
1. בקומת המרתף: חדר שנאים, חדר אופניים, 29 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת.
 3. בקומות 1,2,3,4,5,6,7: בכל קומה 4 יח"ד. 3 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. בקומה 7 מקורות מרפסות הגזוזטרה הפונות לחזיתות הראשיות בפרגולה בבניה קלה.
 4. בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 יחידות דיור בקומה. עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה וממ"ד לכל יח"ד.
 5. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, בשטח גג משותף עם גישה מהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 6. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 7. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת לכיוון דרך נמיר ורחוב יהודה מכבי וחצרות פרטיות במרווחי הצד הצפוני והמערבי, משטחים מרופפים, חניות אופניים. פילר חשמל במרכז הרצועה המגוננת בחזית לרחוב יהודה המכבי, גמל מים בצמוד לקן המגרש הצדדי הצפוני.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לתקן את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 08/02/2023 ומתאריך 26/03/2025 ולאשר השינויים שנדרשו בשלב בקרת התכנון הכלליים:

1. בתת קרקע:

- הוספת חדר שנאים בעל רצפה כפולה,
- ביטול חדר דיירים,
- הוספת חדר אופנים,
- אישור 29 מחסנים דירתיים,
- הקטנת תוואי ותכנית המרתף.

2. בעל קרקע: שינוי בפיתוח:

- הוספת פיר לכניסת ציוד חדר שנאים, תא שיקוע ותא תפעול במפלס הפיתוח במרווח הקדמי לרחוב יהודה המכבי,
- שינוי מיקום מסתורי כביסה בפיתוח החצרות הפרטיות,
- שינוי תוואי נישא לבלוני גז,
- הוספת פירים לכניסת ויציאת אויר חדר השנאים בדופן הרצועה המפולשת,
- שינוי מיקום חניית אופנים בפיתוח.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכנון לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנון
4	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.ל.בני הנדסה אקוסטית סימוכין 2-101965 מתאריך 13.11.24 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. 5. 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. 6. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבוצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
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"פ 2019, להנחיות המרחביות

#	תנאי
	ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪.
8	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור נת"ע
3	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 24.5.2026
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה
6	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
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנה להריסה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
6	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
7	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים

#	תנאי
	ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעבודות
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
11	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
12	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
13	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה 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.
14	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.

הערות

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

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: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0006 מתאריך 26/03/2025

בהמשך למפורט לעיל, לתקן סעיף 2 להחלטת הוועדה ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתקנה 12 לתקנות החניה וביטול התשלום לקרן חניה.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0003 מתאריך 08/02/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 33 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 33.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

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,
4	דילול נוף וחינוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,638 ₪.
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	לפני תחילת עבודות בניה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע,
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 ,

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

#	תנאי
4	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך. ,
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. ,
6	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו. ,
7	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד !) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר. ,
8	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. ,

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה. ,

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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 140

7078/149	גוש/חלקה	25-0833	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/04/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0187-140	תיק בניין
472.00	שטח	24-01426	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא עדן דניאל דביא
דיזנגוף 140, תל אביב - יפו 6346115

עורך הבקשה

רבקה זייטון
בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111

מהות הבקשה

שימוש חורג מחדר מים בשטח כ-9 מ"ר למשרד, בקומת מרתף של בניין מגורים .

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר סיום במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 106, פרישמן 6

6905/30	גוש/חלקה	25-1783	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	23/12/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0027-106	תיק בניין
407.00	שטח	25-00687	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירלי מרים גרשת איזנשטיין
 הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
 הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273
 הירקון 106, תל אביב - יפו 6343273

עורך הבקשה

מיטל שחר
 הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524

מהות הבקשה

שינויים בבית מלון, בן 4 קומות הכוללים:
 - תוספת שני מהלכי מדרגות חירום חיצוניים, במרווחי הצד:
 1. מהלך מדרגות מקומת הקרקע לקומת המרתף ולקומה א'
 2. ממפלס קומה א' ועד מפלס קומת הגג מחומר קל
 - שינויים בחזיתות; שינוי גודל הפתחים, והסדרת מעקה בטיחותי בקומת הגג העליונה.
 - בקומה ב': החלפת גגון קיים בהיתר לחומר קל ושינויים בחומרי הגמר של הפתחים.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לשינויים בבית מלון, בן 4 קומות הכוללים:
 - תוספת שני מהלכי מדרגות חירום חיצוניים, במרווחי הצד:
 1. מהלך מדרגות מקומת הקרקע לקומת המרתף ולקומה א'
 2. ממפלס קומה א' ועד מפלס קומת הגג מחומר קל
 - שינויים בחזיתות; שינוי גודל הפתחים, והסדרת מעקה בטיחותי בקומת הגג העליונה.
 - בקומה ב': החלפת גגון קיים בהיתר לחומר קל ושינויים בחומרי הגמר של הפתחים.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה מקו בניין צידי לצורך הקמת מדרגות חרום. בניה במרחק של כ 1 מ' במקום 3 המטרים המותרים.
 ובחלק נמוך, המגיע לקומת המרתף, הצמדת המדרגות לקו אפס.

עיר ללא הפסקה

2. קו בנין צידי ברחוב פרישמן, בקשה להקלה של 10% בקו הבניין לצורך תוספת מדרגות חירום

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 90, בן עזרא 16

6215/264	גוש/חלקה	25-0088	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0193-090	תיק בניין
491.00	שטח	24-00817	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרל דוראל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה

שרל דוראל
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

מהות הבקשה

שימוש חורג כלפי היתר ממחסן בקומת מרתף למרפאה, בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (עם קומת הקרקע חלקית), מעל מרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

- לא לאשר את הבקשה שכן, נמצאו עבודות בנייה שבוצעו בפועל, לרבות שינויים בפיתוח השטח והקמת רמפה נגישות שהוקמה על רכוש משותף ללא הסכמת שאר הבעלים, ואשר לא קיבלו כל התייחסות במסגרת הבקשה ואינן מוסדרות תכנונית או רישויו.
- לקבל חלק מההתנגדות, בכל הנוגע לחריגות בנייה שבוצעו בנכס ואשר לא הוצג עבורן היתרי בנייה תקפים ושלא נכללו במסגרת הבקשה הנדונה.

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.

עיר ללא הפסקה

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 19

6960/32	גוש/חלקה	24-1814	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/12/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0243-019	תיק בניין
414.00	שטח	22-03177	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דן זיו
ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421 עמליה אס זיו
ויתקין 19, תל אביב - יפו 6347421

עורך הבקשה

משה מרידור
בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151

מהות הבקשה

שימוש חורג ממשרד למגורים בקומת מרתף גלויה במלואה, השימוש המבוקש בחזית האחורית לרבות ;
שניים בחלוקה הפנימית, שינוי בגובה הקומה ע"י הנמכת רצפה, שינויים בגודל חלונות ומיקומם, ללא
תוספת בנייה.

לאחר השינוי יתקבלו בבניין, 6 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן,

- שימוש של מגורים בקומת מרתף בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע1 המהווה אף סטייה ניכרת לתוכנית, בהתאם לאמור בהחלטת ועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.
- ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שיש לכלול במניין הקומות המותרות ושטחי הבנייה שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 24.1.3. בתוכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
- לפי המאוסר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש למשרד בשנת 1963 ולא בקומת קרקע כפי שהנ"ל צוין על גבי מפרט הבקשה.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמיאל 20

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

מבקש הבקשה

משה הדרי
עמיאל 20, תל אביב - יפו 6226341

עורך הבקשה

אמנון נוימרק
ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לקבל את ההתנגדות בחלקה, בדבר הצורך בהצגת תימוכין קנייניים, ולאשר את הבקשה מבחינה תכנונית, לשינויים במבנה מגורים, בן 2 קומות ובנייה על הגג הכוללים:
- תוספת ממ"ד בחזית האחורית המזרחית, בקומה א' והורדת קירות יורדים עד קומת הקרקע,

כולל ההקלה, לבניית ממ"ד בהמשך לקיר משותף.

לדחות את יתר טענות המתנגדים מאחר והמבוקש תואם את הוראות התכנית החלה. מובהר כי מחלוקות קנייניות בין הצדדים, לרבות לעניין יישום ההסכמות ביניהם והחלטות בית המשפט לענייני משפחה, תתבררנה בערכאה המוסמכת ולא בפני מוסד התכנון ולצורך הבטחת האמור נקבע תנאי מס' 5 למתן היתר.

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

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת הסכמת בעלי הזכויות כדין/החלטת הערכאה המשפטית המוסמכת לדון במחלוקת הקניינית.

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 2-26-0008 מתאריך 27/05/2026

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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הושע 20

6962/79	גוש/חלקה	25-0552	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	סיווג	0221-020	תיק בניין
1,172.00	שטח	24-01456	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראלפרופרטיס (ישראל) בע"מ
 הושע 22, תל אביב - יפו 6350624

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הקמת אגף בניין מגורים חדש (דרומי מערבי), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע עבור 14 יח"ד המוצע בקירות משותפים עם בניין המגורים החדש בכתובת הושע 22 שאושר במגרש נשוא הבקשה (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-23-2 מתאריך 06/07/2023), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מדורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף משותפות לבניין ולאגף בניין המגורים החדש המכיל: 67 מקומות חנייה (מתוכן 2 מקומות חניות לנכים), מחסנים דירתיים וחללים טכניים עבור סה"כ 46 יח"ד. אגף בניין המגורים החדש מכיל:

- בקומת הקרקע: לובי כניסה ראשי עם כניסה מרחוב הושע, חדר אופניים וחדר מערכות.
- בקומה 1: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב ומרפסת גג בחזית צדדית לצד דרום.
- בקומות 2-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב ומרפסת גזוזטרה בחזית צדדית לצד דרום.
- בקומות 4-8 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומות 9-10 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומה 11: מפלס תחתון של דירת טריפלס עם גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית מערבית.
- בקומה 12: מפלס אמצעי של דירת טריפלס ומרפסת גג נסוגה בחזית קדמית לצד מערב.
- בקומה 13: מפלס עליון של דירת טריפלס ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לצד מערב.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות 2 גרעיני המדרגות הכלליים המשותפים של הבניין.
- בכל קומות הבניין: פירי מעליות, פירי תשתיות ומבואות משותפים.

החלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר את הבקשה להקמת אגף בניין מגורים חדש (דרומי מערבי), בן 13 קומות (הכולל 5 קומות עליונות מזורגות לכיוון מערב) מעל קומת קרקע, עבור 14 יח"ד המוצע בקירות משותפים עם בניין המגורים החדש בכתובת הושע 22 שאושר במגרש נשוא הבקשה (במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023).

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר למניין הקומות המותר (11 קומות + קומת קרקע) לפי תכנית 2611.
- הבלטת מרפסות גזזטרה בקומות 1-8 מעבר לקו בניין קדמי מערבי המותר, ב-1.60 מ' (40%) והבלטת מרפסת בקומה 13 מעבר לקו בניין קדמי מערבי (בנסיגה) המותר ב-2.00 מ' (16.66%).

3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות מקרקעי ישראל כאמור בתקנה 36' לתקנות התכנון והבניה
7	חתימה על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 21/06/2017 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת אישור רשות העתיקות.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	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.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. דירת טריפלס עליונה (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע בפועל של הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום שטח המגרש החדש.
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
7	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה. (2) ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחוזה הביצוע והאחזקה של השפ"פ.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבז' 11, שבז' 11א, מגדל 16

6927/61	גוש/חלקה	26-0476	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	א0145-011	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רומן אברמוביץ
הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817

עורך הבקשה

מורן פלמוני
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0700 שניתן בתאריך 14/09/2020 ל:

הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג משופע המכיל 2 יחידות דיור (בשני מפלסים כ"א -דירות דופלקס) מעל קומת מרתף משותפת ובקיר משותף עם בניין בחלקה סמוכה.

היתר מס' 20-0700 נמסר בתאריך 14/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 14/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1144 עד לתאריך 14/09/2026.

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:

"מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים.

ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתו את המשק למספר חודשים. יצוין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה."

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 04/09/2017

עיר ללא הפסקה

חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו- 2016 בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה, התיירו 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 14/09/2026 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 14/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 14/09/2020 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 14/09/2026.

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 לתאריך 14/09/2029 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.

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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחווה 24, בוסתנאי 4

6929/76	גוש/חלקה	26-0461	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	31/05/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0151-024	תיק בניין
789.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארז שפירא
 יפה נוף 82, קרית אונו 5501400

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הארכת תוקף להיתר מס' 20-0391 שניתן בתאריך 06/07/2020 ל:

הריסת מבנה קיים במגרש (באזור לשימור) והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות צמודות קרקע ועליית גג עבור 7 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 06/07/2020 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 06/07/2023. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה, בהיתר שמספרו 23-0675 מתאריך 06/07/2023 עד לתאריך 06/07/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט ונסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר:

"נכון להיום הבניה מצויה בשלבים אחרונים של ביצוע גמרים סופיים: ריצופים, שפכטלים וצבע בכל הדירות, מטבחים, זיגוג דירת גג, השלמת המערכות בשטחים הציבוריים לקראת טופס 4.

לאורך שנות ביצוע הפרויקט חלו נסיבות חיצוניות ומהותיות, אשר גרמו לעיכובים שאינם בשליטת היזם. בין היתר, בתקופת מגפת הקורונה הוטלו מגבלות משמעותיות שפגעו ברציפות העבודה. בהמשך, פרצה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה למחסור חריף בכוח אדם בענף הבניה, בחומרי גלם ובקבלנים, על כלל המשמעויות הכרוכות בכך. אחת המשמעויות הייתה החלפת קבלן ראשי שנאלצנו לבצע על רקע קשיי מלחמה ועל רקע מורכבות הבניה באזור והקשיים התפעוליים שנוצרו בשטח. בהמשך עקב מלחמת שאגת הארי, נגמרו גם עיכובים עם אלמנטים מחו"ל.

נימוקי הבקשה:

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

הבניה לב הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 19/07/2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן: "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת".

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 06/07/2025 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 06/07/2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0011-2 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0391 שניתן מתאריך 06/07/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בניה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 26/07/2025 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60א (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 06.07.2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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.

עיר ללא הפסקה

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מגדל 10

6927/58	גוש/חלקה	26-0475	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0153-010	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רומן אברמוביץ
הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817

עורך הבקשה

מורן פלמוני
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0550 שניתן בתאריך 10/09/2020 ל:

1. שימור, שיפוץ ושינויים ב-2 בניינים פינתיים קיימים בני קומה אחת לשימור בחלקה 58 עבור יח"ד אחת, הוספת פרגולה בין המבנים.
2. הוספת בריכת שחיה (בחדר) בחלקה 59 (וחלל טכני תת-קרקעי מתחת לבריכה והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת בקירות משותפים עם בניינים קיימים בחלקה 58 ו-60.

היתר מס' 20-0550 נמסר בתאריך 10/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 10/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1146 עד לתאריך 10/09/2026.

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:

"מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים.

ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתו את המשק למספר חודשים. יצוין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה."

נימוקי הבקשה:

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

עיר ללא הפסקה

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 05/09/2017 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 10/09/2026 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 10/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0011-2 מתאריך 24/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 10/09/2020 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 10/09/2026.

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 לתאריך 10/09/2029 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.

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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מגדל 14

6927/60	גוש/חלקה	26-0474	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0153-014	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רומן אברמוביץ
הא באייר 74, תל אביב - יפו 6219817

עורך הבקשה

מורן פלמוני
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0691 שניתן בתאריך 16/09/2020 ל:

הריסה ופירוק כל התוספות המאוחרות בבניין בן קומה אחת לשימור בהגבלות מחמירות. שימור, שיפוץ ושינויים בדירת מגורים בבניין קיים לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים וגג שטוח.

היתר מס' 20-0691 נמסר בתאריך 16/09/2020 והוא תקף ל- 3 שנים עד ליום 16/09/2023 והוארך בהיתר מס' 23-1145 עד לתאריך 16/09/2026.

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:

"מדובר במתחם של 6 מגרשים המהווה פרויקט מורכב הכולל לצד עבודות של בניה חדשה שימור מחמיר של בניינים.

ההיתרים המקוריים הוצאו בתחילתה של מגפת הקורונה אשר השביתה את המדינה בכלל ואת ענף הבניה בפרט. לאחר שחלפה הקורונה ובמהלך ביצוע העבודות, פרצה מלחמת חרבות ברזל שלמעשה נמשכת עד עצם היום הזה, וכן מבצע עם כלביא ושאגת הארי אשר השביתו את המשק למספר חודשים. יצוין, כי על אף כל האמור לעיל, העבודות במתחם מתקדמות במרץ רב, ואולם נדרש לנו זמן על מנת להשלים את הבניה."

נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן בתאריך 10/09/2017 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 16/09/2026 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 16/09/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי שמספרו 20-0691 שניתן בתאריך 16/09/2020 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 16/09/2026.

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 16/09/2029 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.

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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה באכר זאב 35

6133/583	גוש/חלקה	25-0688	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	31/03/2025	תאריך הבקשה
מסלול מקוצר הוספת מרחב מוגן דירתי	סיווג	1014-035	תיק בניין
396.00	שטח	24-01743	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף בן דוד
 באכר זאב 35, תל אביב - יפו 6732250

עורך הבקשה

אריאל בוימ
 ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בדירה מערבית בקומה א', בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, המכיל סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- תוספת ממ"ד בחזית עורפית, ומרפסת גזוזטרה בעורך לרבות שינויים בפתחים בחזית זו.
- בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים בחזית עורפית בהתאם.

החלטת: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-26-2 מתאריך 24/06/2026

לקבל את ההתנגדויות בנוגע לתכנון הממ"ד הנדון ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בדירה מערבית בקומה א', בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, המכיל סה"כ 3 יח"ד, הכוללים:

- תוספת ממ"ד בחזית עורפית, ומרפסת גזוזטרה בעורך לרבות שינויים בפתחים בחזית זו.
- בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים בחזית עורפית בהתאם.

מהסיבות הבאות:

- הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור של 3.90 מ' ומקו בניין צדי בשיעור של 2.00 מ', עד למרחק של 1.00 מ', באופן המקרב את הבינוי למרחק של כ-2.00 מ' בלבד מבניינים סמוכים.
- התכנון העתידי של מגדל הממ"דים לבניין מציג הוספת שטח עיקרי לתת החלקה מעל מבלי שהוכח שניתן להוסיף שטח עיקרי וביטול מרפסת הגג שלה ללא הסכמה פוסיטיבית מטעם בעלי הזכות בנכס לכך.
- בהתאם תמ"א 40/א/1 ניתן לאשר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת ממ"ד רק מקום בו השתכנעה רשות הרישוי כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן ללא חריגה כאמור. במקרה הנדון לא הוכח כי מוצו חלופות תכנוניות סבירות אחרות.

- בעלי הזכויות בתת החלקה הנוספת בבניין הביעו התנגדות מפורשת לבקשה, בין היתר נוכח הפגיעה התכנונית הנגרמת כתוצאה ממיקום הממ"ד המוצע והשלכותיו על יתר הדירות והאפשרויות העתידיות בבניין.
- לאור כל האמור לעיל, אין הצדקה לאשר את החריגה עד למרחק של קו המגרש בשל כך שהתכנון לא מיטבי.

הערה: חוות הדעת נמסרה 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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 56

7425/44	גוש/חלקה	24-1399	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0002-056	תיק בניין
366.00	שטח	22-02448	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ
הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

עורך הבקשה

אברהם שמשו מנדל
העבודה 23, גבעת שמואל 5403933

מהות הבקשה

בית מגורים חדש פינוי בינוי הכולל קומת מרתף, קרקע מסחרית +5 וחצי קומות כ 2000- מ"ר חזית ראשית לשימור, בריכה על הגג היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 2000 מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 21 מספר קומות מרתף: 1 סך הקומות כולל מרתף: 8 שטח מרתף מבוקש: 350 הקלה: תוספת 3 קומות מורחבות לפי תמ"א 38. תוספת זכויות לדירות קיימות וחדשות מתוקף תמ"א 38. תוספת הקלה בקומה. ניווד זכויות בין הקומות. הבלטת מרפסת 40% מעבר לקו בנין עד 2 מטר. ניווד זכויות עיקריות למרתף. ביטול נסיגה נדרשת לחזית ולעורף בקומת הגג.הגבהת קומת הגג

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-26-2 מתאריך 24/06/2026

לתקן את המלצת הוועדה מתאריך 31.12.2025 לעניין אישור פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה ובמקומה לכתוב: לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה וזאת בהסתמך על מדיניות 9158 שלא מאפשרת כניסה לחניה מרחוב הרצל למגרש הנדון ולהחיל את תקנה 2 לתקנות החניה הארציות המאפשרת לצמצם את תקן החניה למבנים המיועדים לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית.

החלטה הועדה נשארת ללא שינוי מלבד הפרק שמתייחס לחניה כמפורט לעיל.

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.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0023 מתאריך 31/12/2025

(-) **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים ומסחר למעט קיר חזית לרחוב והקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף מכוח תמ"א 38 עבור מסחר בקומת הקרקע ו-21 יח"ד תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה.**

(-) **כולל הפרסומים הבאים:**

1. חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38.
2. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
3. תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיפי 77-78 החלים באזור.
4. תוספת שטח מכוח תמריצי תמ"א 38.

(-) **כולל ההקלות הבאות:**

1. ניווד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.
2. הפיכת קומת הביניים לקומה רגילה בהתאם לפרוטוקול 219 ולטובת שיפור תכנון במסגרת שטחי התב"ע המותרים.
3. הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת שיפור רווחת הדיירים.

(-) **לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.38 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וזאת שכן לא ניתן לתכנון מקומות חניה פיזיים בתחום המגרש עקב דרישות שימור קיר החזית וכן החזית המסחרית המתחייבת מכוח המדיניות התקפה.**

(-) **לדחות את ההתנגדות שכן אינה תכנונית ומיקומה להיות נידונה בערכאות המשפטיות המקובלות.**

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים

7. **אשור רשות הכבאות**

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. המשרדים בקומת המרתף יישמשו אך ורק בהתאם לשימוש במבוקש.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 13.12.2023 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	יש לקבל את הסכמת 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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ענתבי 20

7060/64	גוש/חלקה	25-0191	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0395-020	תיק בנין
232.00	שטח	23-01695	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גבריא אל אבזרהם
 שדות 42, ראשון לציון 7567938

עורך הבקשה

גבריא אל נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה

הבקשה דנן הינה בקשה לקבלת היתר בנייה מחדש לבנין מגורים קיים, אשר נבנה בפועל בסטייה מהיתר בנייה מקורי מס' 15-1247. נוכח חריגות וסטיות מהותיות שבוצעו במהלך עבודות הבנייה, בוטל ההיתר המקורי בהחלטת הוועדה המקומית, החלטה אשר אושרה ותוקפה על ידי ועדת הערר ומאוחר יותר בפסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים.
 (ראה הסבר בהערות בהמשך).

הבקשה לקבלת היתר בנייה מחדש כוללת:

- בנין מגורים, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף.
- הדירות מתוכננות בדומה להיתר הקודם, מ-2 צידי של חדר המדרגות המשותף (כ-2 אגפים) בשלושה מפלסים כ"א כולל חדר יציאה לגג, עם מדרגות פנימיות בין המפלסים.
- בבקשה הנדונה ממ"דים מתוכננים (בנויים) בקומת הקרקע.
- כניסה לדירות- מתוך חדר המדרגות המשותף בקומה השנייה בלבד.
- הבנין נבנה בקיר משותף עם בנין שכן בחלקה המערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-26-2 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר את הבקשה לקבלת היתר מחדש, לאחר ביטול היתר קודם משנת 2016, לבנין מגורים חדש שכבר נבנה ב-2 קומות עבור 2 יח"ד עם חדרי יציאה לגג (ב-3 מפלסים כל דירה), מעל קומת מרתף

עיר ללא הפסקה

בתכסית הבניין וזאת לאחר שהוסרו כל סימני חלוקת המבנה ליחידות דיור מעבר למותר, נאטמו דלתות הכניסה בקומת הקרקע, והמצב בשטח תואם כעת את המותר לפי תכניות תקפות,

2. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות מקסימליות:
- לקו בניין קדמי באתם לבניינים הקיימים ברוב בין הצמתיים.
 - תוספת שטח עיקרי של 6% מעל 50% המותרים.
 - העברת אחוזי הבניה בין הקומות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון חיל השריון)

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	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	כל דירה בשני מפלסים עם מדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג ולמרתף מוצמד - מהווה יחידה אחת פיצול הד'ירות בניגוד להיתר תביא לביטול ההיתר..
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - כל דירה בשלושה מפלסים מעל מרתף מהווה יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 30

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יורם עקיבא שילה
ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601

מהות הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: ההחלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-26-2 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר ביצוע פרסומים לפי סעיף 97 לחוק בעניין חריגה מהתוכנית המופקדת בקו הבניין האחורי בשל בניית מרפסות.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-26 מתאריך 13/05/2026

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

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

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת העליה 28.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צהלון הרופא 2, חילו נאדיה 16

7045/297	גוש/חלקה	25-0497	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	04/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3237-002	תיק בניין
452.00	שטח	23-02270	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל שרמן
פאגלין עמיחי 6, תל אביב - יפו 6958427 הרמן וייס
האחים אוסטשינסקי 12, ראשון לציון 7525847 אסף ברנשטיין
באר טוביה 1, באר טוביה 8381500 אבי בראור
שיפר 8, חולון 5880629 אייל בר אור
טהון 4, חולון 5880208

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 5 יח"ד, מעל מרתף שבחלקו הקדמי מוצע עם חלל עובר מרצפתו עד תקרת הקומה השנייה מיועד למתקן חניה ל-3 מכוניות.

מדובר במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות נדיה חילו וציהת"לי, והבניין החדש מתוכנן בחלקו המערבי של המגרש לאורך רח' נדיה חילו בצמוד לבניין השכן באותו המגרש ובניין נוסף של בית הכנסת הבנוי לכיוון השתלבות הרחובות, אשר סומנו במפרט הבקשה ברקע בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת שתוגש תוך חודש ימים.

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.

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מריז'ין 5

7047/137	גוש/חלקה	24-0847	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	18/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3233-005	תיק בניין
866.00	שטח	22-00806	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ
ת.ד. 59592, בת ים

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת:

1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי.

2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור, המכיל:

- בקומת מרתף (2-): חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 9 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
- בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, חניה, מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מס' 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מס' 24-1613), 6 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
- בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית בחלקה בתכנית קומת הקרקע, חדר אשפה, חדר אופנים עבור 18 יחידות, מועדון דיירים, לובי כניסה וגרעין המכיל חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 2 מעליות רגילות, ו 2 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי, פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-5 : 5 יחידות דיור בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת, ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 6: 5 יחידות דיור בקומה, אחת דירת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג, כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית: חדר יציאה לגג ו 2 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;

עיר ללא הפסקה

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת בלבד, גדרות בגבול מגרש צידי ועורף המגרש ורמפה דו סיטרית בחלקה בתכנית קומת הקרקע ובחלקה פתוחה במרווח צידי דרומי;

-כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-1044 (מריז'ין 19) ובקשה מס' 24-1613 (מריז'ין 13) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;
2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
 - תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;
 - הגדלת תכנית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
 - הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות גובלת מצפון מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
3. בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר את ההקלה להפחתת דרישת תקן החניה מ-35.33 מקומות חניה לרכב פרטי ל-32 מקומות חניה;
4. לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר במתנגד אשר גר בבניין שקיבל היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38 ואין הצדקה תכנונית למנוע כעת התחדשות של הבניין הנדון הגובל אשר מוגש בהתאם למותר ע"פ מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות.

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
	בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להערכת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה ניזונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044).
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	תנאי
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,151.00 ₪.
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/06/2026
י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מריז'ין 13

7047/140	גוש/חלקה	24-1613	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	14/11/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3233-013	תיק בניין
4,715.00	שטח	23-00175	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ
ת.ד. 59592, בת ים

עורך הבקשה

דניאל רבס
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת:

1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי

2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 6 יחידות דיור בקומה, סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (2-): חניה, חדר משאבות, מאגר מים, 36 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים, כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת;
- בקומת מרתף (1-): חדר חשמל, חניה, מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847), 19 מחסנים דירתיים ו 2 גרעינים, כל אחד מכיל חדר מדרגות מבואה ומעלית אחת;
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופנים עבור 28 יחידות, חדר עגלות, מועדון דיירים, לובי כניסה, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל חדר מדרגות ומעלית אחת וארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 5 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי, פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-5 : 8 יחידות דיור בקומה (40 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת, ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 6: 6 יחידות דיור בקומה, אחת דירת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג, כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית: חדר יציאה לגג ו 4 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;

עיר ללא הפסקה

• על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
 על המגרש: פיתוח שטח, חצר משותפת בלבד, עקירות ונטיעות, ללא גדרות;

- כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-1044 (מריז'ין 19) ובקשה מס' 24-0874 (מריז'ין 5) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא/2563(10) כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;

2. לאשר הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 6 יחידות דיור בקומה, סך הכל 18 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 55 יחידות דיור סך הכל, כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
 - תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
 כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
 - הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי
 - הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מדרום מספר 139 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

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

2.לדחות את ההתנגדויות במלואן.

בחלקן, מדובר בהתנגדויות קניניות או ביחסים החוזיים שבין היזם לדייריים ויש לדון בהן בערכאות המתאימות ובחלקן מדובר בהתנגדות להקלות שפורסמו אך מהוות פרסום שברובו לצורך יידוע החלקות בהתאם להוראות תמ"א 38. יצוין כי התכנון המוצג, נעשה במסגרת תיאום עם צוות התכנון ואדר' העיר, והינו תואם את מסמך המדיניות של הועדה, מצמצם משמעותית את הפגיעה התנועתית, מציג שטחים מגוננים, ללא גדרות, עם שימור עצים ונטיעות רבות. באשר לנושא התנועת, אין מדובר במעבר רכבים במגרש הנדון, זיקת ההנאה הינה במרתף עם גישה מחלקה גובלת ואין כל הכבדה על התנועה במגרש ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה ניזונה וחלקות מזרח מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מזרח (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,553 ₪.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	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

#	תנאי
	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.

28/06/2026
 י"ג תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מריז'ין 19, שדרות חב"ד 227

7047/139	גוש/חלקה	24-1044	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	28/07/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3233-019	תיק בניין
5,007.00	שטח	23-00198	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת גבסו - לבנט יזמות בע"מ
 ת.ד. 59592, בת ים

עורך הבקשה

דניאל רבס
 רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

מהות הבקשה

מדובר במתחם בו הוגשו בו זמנית 3 בקשות מקבילות וביניהן הבקשה הנדונה, הכוללת:

1. אישור נספח הבינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תא/2563 (10) כאשר הבקשה הנדונה מובאת לדיון ואישור הועדה יחד כחלק מנספח הבינוי.

2. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (1-): חניה, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל, מעבר בזיקת הנאה לחלקות גובלות מדרום מספר 137 (מריז'ין 5 בקשה מס' 24-0847) וחלקה 140 מצפון (מריז'ין 13 בקשה מס' 24-1613), 31 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופנים עבור 18 יחידות, מועדון דיירים, חדר עגלות, לובי כניסה וגרעין המכיל חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות טכניות משותפות ו 2 מעליות רגילות, ו 3 יחידות דיור בקומה המכילות כל אחת ממ"ד המכיל חדר רחצה ומרפסת עם מעקה בנוי, פתוחה ומקורה;
 - בקומות 1-5 : 5 יחידות דיור בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת, ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: מפלס תחתון של דירת הגג ו 4 יחידות דיור בקומה כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית : 3 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד עם חדר רחצה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת בלבד, שבילים וחניית אופניים;

עיר ללא הפסקה

-כאמור לעיל, במקביל הוגשו בקשות מס' 24-0847 (מריז'ין 5) ובקשה מס' 24-1613 (מריז'ין 13) עבור הבניינים הסמוכים באותו המתחם שנכללו באותו נספח הבינוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 26
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0011 מתאריך 24/06/2026

1. לאשר נספח בינוי בהתאם להוראות תוכנית החלה 2563, תעא2563(10)כאשר הבקשה הנידונה מהווה נספח בינוי;
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 35 יחידות דיור סך הכל. כולל הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
 - תוספת 3 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
 כולל ההקלות הבאות:
 - הגדלת תכסית הגג ל 65% במקום 50% המותרים לצורך תכנון מיטבי.
 - תוספת קומה מעל 6.5 הקומות המותרות עפ"י תב"ע+תמ"א כך שהבניין יהיה בן 7.65 קומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות
 - הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 13 בקשה מקבילה 24-1613) וחלקה 137 (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).

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

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן זיקת ההנאה המבוקשת הינה תת קרקעית ואינה פוגעת בפיתוח השטח. התוכנית מציגה גיבון ושיקום הגינה, הגנה ושמירה על עצים, משפרת את הגישה למגרש במקום רמפה עילית מרחוב נחמן מברסלב. כמו כן, התכנית מציעה גישה תת קרקעית מרחוב מריז'ין 5 בזיקת הנאה בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לשיפור וצמצום הרמפות והמרחב הציבורי. לאור התכנון המוצע, בעתיד כל התחדשות במגרש תוכל להשתמש בגישה המבוקשת כעת ובכך לאפשר חניה תת קרקעית עבור כל הבניינים במגרש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: 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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה בספר המקרקעים עבור מרתף משותף בין חלקה ניזונה וחלקות מספר 140 (מריז'ין 19 בקשה מקבילה 24-1044) וחלקה 137 מדרום (מריז'ין 5 בקשה מקבילה 24-0847).
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 52,203 ₪.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

#	תנאי
	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.