

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0012-26-2 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-26 0069	-2114 006	אפטר יעקב 6	אייל מרחב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	1
2	-26 0381	-2114 006	אפטר יעקב 6	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	2
3	-26 0109	-2207 א003	קשאני אליעזר 3א	אלון מקל	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	4
4	-24 1533	-2118 031	בראלי 8	מ"י טאון בראלי ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	6
5	-25 0963	-0944 010	רקנאטי ליאון 10	גילי שטיינר	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	8
6	-23 0054	-0104 023	ארנון 23	מיכאל זקס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	10
7	-25 1078	-0270 010	בן עזרא 10	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	14
8	-24 0016	-0187 286	דיזנגוף 286	אדלר את שכטר דיזינגוף בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	16
9	-22 1630	-0006 005	יהודה הלוי 5	רולי יקואל	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	20
10	-24 0886	-0004 070	אלנבי 70	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	24
11	-25 0069	-0113 038	הרב קוק 38	עופר שגב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	31
12	-25 0545	-0194 075	ז'בוטינסקי 75	מ"י טאון ז'בוטינסקי ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	35
13	-25 0359	-0679 017	בצלאל 17	נגוראל יזמות בצלאל 17 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	39

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
14	-26 0337	-0320 006	בן עמי 14	מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	43
15	-26 0020	-0025 163	בן יהודה 163	שותפות בן יהודה 163	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	45
16	-26 0023	-0025 165	בן יהודה 165	בן יהודה 165 בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	47
17	-22 1856	-0266 020	שדרות עמנואל הרומי 20	פ.ט.ל התחדשות עירונית בעמנואל הרומי	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	49
18	-26 0469	-0513 א006	שדרות יהודית 6א	אוליביה מיכאל רואש	שינויים חידוש היתר	54
19	-25 0184	-0054 062	דרך בגין מנחם 62	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	57
20	-24 1828	-0514 022	בית הלל 22	כץ, גבע, איצקוביץ קיי, ג'י, איי בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	59
21	-26 0194	-3410 015	סוקרטס 15	בן שלום אפיק בע"מ	תוספות בניה הריסה	62
22	-24 1802	-0039 040	יסוד המעלה 40	גדי הלל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	64
23	-25 0117	-3204 016	מכלל יופי 16	סועאד חדוב	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	66
24	-25 0022	-3566 011	רכנו חננאל 11	אופק הלל	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	68

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0012-26-2 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה באפטר 6
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	
	עו"ד רויטל אטיאס	עוזר ראשי ליועץ המשפטי	

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

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפטר יעקב 6, בראלי 5

7222/41	גוש/חלקה	26-0069	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	25/01/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2114-006	תיק בניין
1,774.00	שטח	25-00448	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל מרחב
בראלי 5, תל אביב - יפו 6936456

עורך הבקשה

אדיר בן שוהם
פנחס 38, רמת גן 5229618

מהות הבקשה

שימוש חורג כלפי היתר, ממחסן קיים במרתף למעון יום בשטח של 152 מ"ר, לא צוינה כמות ילדים, לפי תוכנית 4053 לתקופה של 10 שנים.
הבקשה כוללת שינויים במחסן הקיים במרתף הכוללים:
- הסדרת 2 כיתות גן, הסדרת 3 חדרי שירותים ומטבחון;
- פתיחת חלונות בקיר חיצוני של המרתף בחזית הקדמית דרומית (לכיוון רח' בראלי);
- הסדרת כניסה נפרדת לשטח המרתף ע"י פתיחת דלת בקיר החיצוני הדרומי, הוספת מדרגות חיצוניות ורמפה ירידה למרתף ופתיחת פתח גישה בגדר הקדמית דרומית לרח' בראלי;

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

14/07/2026

כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפטר יעקב 6, בראלי 5

7222/41	גוש/חלקה	26-0381	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	06/05/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2114-006	תיק בנין
1,774.00	שטח	25-00649	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דפן רוני בניה ויזמות בע"מ
נוה יהושע 55, רמת גן 5225168

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

תוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד, כמפורט:

- תוספת בניית 32 ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 ע"י הקמת 4 מגדלים חיצוניים וקירות המשך בקומת הקרקע (2 מגדלים בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי ו-2 מגדלים בחזית קדמית לרח' אפטר) כולל פתיחת פתחים בקירות חיצוניים גישה לממ"ד, בחזית דרומית לרח' בראלי המשך קירות הממ"ד בגובה של 2 קומות.

- בין מגדלי הממ"דים בניית 32 מרפסות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, עבור 32 יח"ד, מהן 2 היח"ד הצפוניות בקומה 3 (תת חלקה 10 ותת חלקה 13), ללא גישה לממ"דים ולמרפסות;

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה לתוספת בניית 32 ממ"דים מקומה 1 עד קומה 8 ע"י הקמת 4 מגדלים חיצוניים וקירות המשכיים בקומת הקרקע (2 מגדלים בחזית קדמית דרומית לרח' בראלי ו-2 מגדלים בחזית קדמית לרח' אפטר) כולל פתיחת פתח בקיר חיצוני גישה לממ"ד, בין המגדלים הנ"ל בניית 32 מרפסות פתוחות ומקורות עבור 32 יח"ד (מהן 2 יח"ד הצפוניות בקומה 3 תתי חלקות 10 ו-13 ללא גישה לממ"ד ולמרפסת), בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 32 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית עד 40% מחוץ לקו הבניין המותר של 5 מ' (2 מ');
 - הבלטת מגדלי ממ"דים בחזית הקדמי הדרומית (לרח' בראלי) מחוץ לקו הבניין 3.75 מ' מ-5 מ' המותרים (במרחק 1.25 מ' מגבול המגרש);
 - בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

2. לדחות את התנגדות של בעל תת חלקה מס' 1 שכן לבקשה הוגשו הסכמות של 90% מבעלי זכות בנכס.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (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	הגשת התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות היחדה לשיפוץ מבנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מילוי דרישות רשות העתיקות במכתבם מתאריך 15/9/2025.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,380 ₪.
3	אישור יחדה לשיפוץ חזיתות לעמידת בדרישות שיפוץ המבנה
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	הדירות הצפוניות בקומה 3 (לכיוון רח' אפטר) תת חלות 10 ו-13 לא משתתפות בהיתר זה.

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.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קשאני אליעזר 3א

6628/798	גוש/חלקה	26-0109	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	05/02/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	2207-003א	תיק בניין
7,043.00	שטח	24-01214	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלון מקל
 קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903

עורך הבקשה

עדי קויש גנסיה
 קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949903

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס באגף דרום- מערבי בקומות 14-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת עם 3 בניינים נוספים קיימים במגרש, עבור 56 יח"ד, הכוללים:
 - הריסת בניה קיימת שנבנתה ללא היתר בקומה 14 ובקומה 15, והחזרת שטח הדירה לפי היתר המקורי, כולל הסדרת מעקה זכוכיות במרפסת הגג לאחר הריסת הבניה הנ"ל.
 - בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר מחומר קל (פלדה מבודדת) ופרגולה אלומיניום בצורת "ר" על מרפסת הגג.

הערה: במקביל הוגשה בקשה מס' 26-0368 להגדלת שטח 2 מרפסות גג ב-2 דירות הדופלקס הצפוניות הקיימות (המערבית והמזרחית) בקומות 14-15 (בהן קיימות חדרי יציאה לגג בכ"א), הבקשה טרם נדונה.

החלטת: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לאחר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירת דופלקס באגף דרום- מערבי בקומות 14-15, בבניין קיים בן 15 קומות מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת עם 3 בניינים נוספים קיימים במגרש, עבור 56 יח"ד, הכוללים:
 - הריסת בניה קיימת שנבנתה ללא היתר בקומה 14 ובקומה 15, והחזרת שטח הדירה לפי היתר המקורי, כולל הסדרת מעקה זכוכיות במרפסת הגג לאחר הריסת הבניה הנ"ל.
 - בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ופרגולה אלומיניום בצורת "ר" על מרפסת הגג,

עיר ללא הפסקה

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה 16/קומת הגג מ- 2.70 מ' כנקבע לפי תב"ע ג1 עד 3 מ' בתנאי שגובה ברוטו כולל מתקנים טכניים יהיה עד 5 מ' בלבד.
2. תוספת פרגולה קלה בנסיגה 0.40 מ' ממעקה גג בחזית הצדדית הדרומית ובנסיגה 0.80 מ' ממעקה הגג בחזית הצדדית הצפונית, לעומת 1.20 מ' לפי תב"ע ג1.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומות 14-15, כמסומן בתוכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בראלי 8

7222/48	גוש/חלקה	24-1533	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	30/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2118-031	תיק בניין
21,024.00	שטח	23-01115	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיי טאון בראלי ת"א בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

מהות הבקשה

בראלי 8: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מתוקף תמ"א 38/1. סגירה חלקית של קומת העמודים ותוספת 2 יח"ד ומחסנים ושטחי שירות לרווחת הדיירים חפירת חניון באגף המזרחי מתחת לחניון הדיירים הקרקעי מתוקף תכנית ע 1. תוספת ממ"דים לכל אגפי הבנין. תוספת מרפסות עד 16 מ"ר מתוכם 4 מ"ר עיקרי (מתוקף זכויות התמ"א). תוספת מעליות "חיצוניות" בחזית הפנימית של המבנה בין זרועות ה-H. חפירת חניון באגף המזרחי מתחת לחניון הדיירים הקרקעי מתוקף תכנית ע1. גובה הנקודה הגבוהה ביותר המתוכננת במבנה ביחס למפלס 0.00: 36.63 מ'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

לשוב ולדון בבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. פתרון החנייה המוצע להסדרת 21 מ"ח בתוך מרתף המוצע תחת 32 חניות קיימות על המגרש (שמכיל 7 בניינים) והסדרת 21 מ"ח במקומם, הינו בניגוד להמלצת צוות התכנון, להסדרת כלל החניות בתת הקרקע או לחילופין, ללא תוספת חניות.

- פתרון המבוקש העשוי לסכל את התחדשות כלל המבנים בחלקה, במסגרת תכנון כולל של תב"ע עתידית. בתב"ע עתידית ניתן יהיה למצוא פתרון שיכלול את סוגיות החנייה, הפיתוח והקישוריות (כניסות למגרש מתוך הרחובות הסובבים אותו) בצורה מיטבית.
2. מבוקשות מרפסות בחזית קדמית לרח' בראלי הבולטות 2.40 מ' מחזית הבניין הצפונית והדרומית, לכיוון שצ"פ ולא פורסמה הקלה על כך, שכן תב"ע קובעת את קווי הבנייה ואופן העמדת הבניינים, ולא ניתן לאשר הבלטת מרפסות עד 2.40 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור כלל הבניינים על המגרש.
3. המפרט הטכני לוקה בחסר (חסרים מפלסי הכניסה, בחתכים ותכניות, על המגרש, בתחום מרפסות שרות ומרפסות, גדרות, במרתף קיימים חללים ללא ייעוד, לא ניתן לאשר מטבחונים על מרפסות הגג).
4. חישוב השטחים אינו תקין:
- שטחי ממ"דים החורגים מהשטח המותר, לא חושבו כשטח עיקרי.
 - שטחים מוצעים בקומת הקרקע לא חושבו במניין השטחים המבוקשים.

חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רקנאטי ליאון 10

6628/822	גוש/חלקה	25-0963	בקשה מספר
אפקה	שכונה	19/05/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0944-010	תיק בניין
2,373.72	שטח	23-02070	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גילי שטיינר
 ברזאני משה 7, תל אביב - יפו 6939546

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
 הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקימת ללא היתר בקומת חדרי היציאה לגג, והקמת 60 מרפסות חדשות בקומות 1-15, בולטות, מקורות ופתוחות, (אחת מהן ללא גישה, בדירה מס' 3), בחזית הקדמית-מערבית ובחזית האחורית-מזרחית (בתוך קווי הבניין המותרים), בשטח הגדול מ-12 מ"ר כל אחת, בבניין קיים למגורים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, עבור 60 יח"ד.

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-0012 מתאריך 08/07/2026

- לאשר את הבקשה להקמת 60 מרפסות חדשות בקומות 1-15, בולטות, מקורות ופתוחות, (אחת מהן ללא גישה, בדירה מס' 3), בבניין קיים למגורים בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומה תחתונה גלויה חלקית, עבור 60 יח"ד.
 - בקומת חדרי היציאה לגג: הסדרת מצללה במרפסת הגג הצפון-מזרחית.

בתוספת ההקלה הבאה:

- תוספת של כ-157 מ"ר (כ-5.6%) מעבר לשטח המותר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות לשיפוץ בהתאם לסיעיפי ההנחיות המרחביות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	*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.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ לבניין (בזמן עבודות הבניה) בהתאם להוראות חברת שמ"מ ובהתאם לסעיפי השיפוץ המופיעים בהנחיות המרחביות. השלמת 15 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
2	הריסה בפועל של כל הבניה הקימת ללא היתר בקומת חדרי היציאה לגג. ככל ויוצא היתר המסדיר את הבניה בקומה, ההאתמה תיבחן למולו.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארנון 23

6968/39	גוש/חלקה	23-0054	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0104-023	תיק בניין
438.00	שטח	20-02147	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אראלה בורנשטיין
 שדרות בן גוריון 8, תל אביב - יפו 6345408 מיכאל זקס
 יונה הנביא 21, תל אביב - יפו 6330221 יעל ברורמן
 הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520 יעל הלבנון בע"מ
 יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

עורך הבקשה

יעל ברורמן
 הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד), הכוללים:
 - הקמת 2 קומות מרתף המכילים:
 בקומת מרתף 1: שטחים נלווים ל-2 יח"ד בקומת הקרקע, הכוללות (כל אחת): חדר משחקים וממ"ד, חדר אופניים וחללים טכניים.
 בקומת מרתף 2: מחסנים דירתיים ומשותפים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית בדירות הקיימות הכוללים: ביטול גרם מדרגות פנימי באגף צפוני, הסדרת לובי כניסה והרחבת שטחי דירות קיימות.
 -בקומה 1: השוואת מפלס האגף הצפוני לדרומי ושינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים:
 הסדרת יחידת דיור חדשה עם ממ"ד באגף צפוני וממ"ד נוסף לדירה קיימת באגף דרומי.
 - בקומה 2: השלמת הקומה בהיקף הקומות שמתחת, הוספת יח"ד אחת חדשה עם ממ"ד באגף צפוני, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירה קיימת באגף דרומי בתוספת ממ"ד.
 - בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 3 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
 - קומה 4 חלקית חדשה המכילה: יח"ד אחת עם ממ"ד ומפלס עליון של דירת דופלקס (דירה 7) עם מדרגות פנימיות בין מפלסים, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

עיר ללא הפסקה

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות ומעלון רכב עבור מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 12.45 מ' הממוקם במרווח צדדי דרומי, עבור 11 מקומות חניה עם גישה מרחוב ארנון.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26 מתאריך 08/07/2026

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 20/12/2023, לעדכן בתוכן מהות דראפט הבקשה, כמפורט: "בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד, הוספת נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות."

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 8
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-23 מתאריך 20/12/2023

1. לאחר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).
 סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאחר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6	הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד 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. ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.

#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזרא 10

6215/292	גוש/חלקה	25-1078	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/06/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0270-010	תיק בניין
520.00	שטח	24-01896	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ
אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 23-1246 מ 10/10/2024, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, הכוללים:
מרתף: ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה ושינוי מיקום מאגר מים, חדר משאבות וחדר חשמל.
גג עליון: שינוי קונטור הבריכה והזזת ח.משאבות לבריכה.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1246 מ 10/10/2024, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד, הכוללים:
מרתף: ביטול מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים עבור 17 מקומות חניה ושינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות וחדר חשמל.
גג עליון: שינוי קונטור הבריכה והזזת ח.משאבות לבריכה.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל בעלי הזכות בנכס ולכן לא נדרש לשלוח הודעות, ואין מניע תכנוני לביטול מרתף החניה. לכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 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.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 286

6959/81	גוש/חלקה	24-0016	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-286	תיק בניין
448.00	שטח	23-00733	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדלר את שכטר דיזינגוף 286 בע"מ
 המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503

עורך הבקשה

יהונתן שטיין
 שלם 3, רמת גן 52215

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד סך הכול, כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף (עבור משרד, חנות וקיוסק). השנויים ותוספות המבוקשים כוללים:

- בקומת מרתף (קיימת): הרחבת קומת המרתף ע"י הקמת מאגר מים, חדר משאבות ודרך מילוט מהמקלט, הקמת פיר מעלית ללא תחנת עצירה והוספת מבואה ודלת הדף עבור מקלט קיים.
- בקומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות, הרחבת הקומה בעורף המזרחי על ידי תוספת מגדל ממדים, לרבות מרחב מוגן מוסדי עבור משרד קיים בעורף הקומה. הוספת מחסן עבור משרד, שינויים בלובי כניסה למגורים לרבות החלפת מעלית ל- 4 נוסעים, הוספת ארונות למערכות משותפות לתפקוד הבניין.
- בקומה קיימת 1 (עבור 2 יחידות דיור ויציע עבור מסחר): תוספת שטח ליח"ד קיימת בעורף הבניין עבור ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית העורפית;
- בקומות הקיימות 2-3 (עבור 3 יח"ד בקומה, סה"כ 6 יח"ד): בכל קומה, תוספת ממ"ד ליח"ד עורפית, הוספת מסתור כביסה לכל יחידת דיור, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין וסגירת מרפסות קיימות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד ע"י ויטרינה;
- על הגג הקיים קומה 4 עבור 3 יח"ד): השלמת הקומה לקומה מלאה הכוללת הרחבת שטח יח"ד עורפית קיימת הכוללת הוספת ממ"ד, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין וסגירת מרפסות קיימות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד ע"י ויטרינה.
- בקומות 5-6 (חדשות): בכל קומה, הקמת 3 יחידות דיור (סך הכל 6 יח"ד) המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה, תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין, ומרפסת סגורה ע"י ויטרינה בחזית הקדמית בהתאם לסגירה המוצעת בקומות הקיימות.
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 7): הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות ממ"ד כ"א מסתור כביסה ויציא למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה;
- על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי, גג משותף עבור מערכות סולאריות.

עיר ללא הפסקה

- על המגרש:** עקירות עצים, פיתוח שטח, הצמדת חצר בעורך המגרש ובמרווח צדדי למשרד בקומת הקרקע, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש, הקמת נישת לגמל מים, הקמת פתח גישה לחדר משאבות במרתף במפלס הפיתוח, סידור הגדרות בגבולות המגרש;
 סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 8 חדשות), משרד, חנות וקיוסק.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 26/02/2025 ובהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון רישוי מיום 03/06/2026, לעדכן את הסדר החניה עבור הבניין הנדון ולאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף, בן 5 קומות המכיל 10 יח"ד, משרד, חנות וקיוסק.
 סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור 19 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 8 חדשות), משרד, קיוסק וחנות.
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
 - לדחות את ההתנגדות בחלקה שכן:
 - המבוקש בהתאם למותר בתכנית החלה, לרבות תוספת ממ"דים, מסתורי כביסה ומרפסות.
 - קיים היתר למחסנים שהפכו למשרדים, השימושים המבוקשים בקומת הקרקע בהתאם למותר בתכנית החלה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים

#	תנאי
	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.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות מתאריך 13/01/2022
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1130.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 12/01/23
6	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) הקמת גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ וקבלת אישור אגף הנכסים
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח

#	תנאי
	תב"ע ח'.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3	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.

14/07/2026

כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

יהודה הלוי 5

6923/25	גוש/חלקה	22-1630	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	29/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0006-005	תיק בניין
623.00	שטח	20-00214	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חולי יקואל

יהודה הלוי 5, תל אביב - יפו 6513507

עורך הבקשה

צליל אטיאס

הנרד 13, ירושלים 9662659

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: תוספת 3 דירות בקומת הגג ועוד שתי דירות חפורות במפלס 1- קיים. הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: 38 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, שטח התוספת (מ"ר): 138.74, כיוון התוספת: לאחור לצד , מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית פנימית ושינויי תכנון פנים בדירות. בנוסף, מבוקש שימוש בהערת תוספת חמישית לתקנות הבטיחות עקב היות המבנה מיועד לשימור. פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד , שטח התוספת (מ"ר): 269.45, שטח פרגולה (מ"ר): 34.78, חומר הפרגולה: אלומיניום, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבירו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 300 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5	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.
6	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023
--

1. לאשר את הבקשה שינויים ותוספות בבנין לשימור מכוח תוכנית 22650, כך שיתקבל בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 15 יח"ד (9 קיימות + 6 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
 ב. צמצום קו הבנין מעבר לקו הבנין שנקבע בתכניות התקפות, בהתאם לקונטור המבנה לשימור

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן ע"פ תכנית המדידה שהוגשה וע"פ תכנית הבקשה נראה כי המבקשים מתכננים את הגדרות בגבול המגרש שלהם ואינם חורגים לחלקות אחרות, לכל מחלוקת בנושא גבולות המגרשים, יש לפנות לערכאות מתאימות.

3. בשל דרישות שימור לבנין זה, הנושאים המצוינים בחוות דעת השימור אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבניה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, המתירה הקלות בבניה במבנה לשימור, לרבות: שיקום פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

4. לאשר פטור מהסדר חניה היות והבנין הינו לשימור לפי תב"ע 22650.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 300 ט.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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.
5	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 70

6918/75	גוש/חלקה	24-0886	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-070	תיק בנין
574.00	שטח	23-01506	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ
השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

עורך הבקשה

דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

מהות הבקשה

חיצוק ושינויים פנימיים בבנין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים גלויים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית.
2. בקומת הקרקע: שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבנין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות בשטח הדירה בחזית הצד, והמפלס התחתון ל-2 יחידות דופלקס עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית עם מדרגות פנימיות בשטח הדירה.
3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, הריסת האגף האחורי של הבנין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור המפלס העליון ל-2 יחידות הדופלקס בקרקע עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית והמפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע בחזית הצד עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה בחזית האחורית. הריסת האגף האחורי של הבנין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה.
5. על הגג הקיים (קומה 4) : הריסת הבנייה הקיימת והריסת האגף האחורי של הבנין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.

עיר ללא הפסקה

7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.
 8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
 9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
 10. בכל הבניין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.
- סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 32 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לתקן את החלטת הוועדה מיום 28.5.2025 ומיום 16.7.2025, ולאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות,

כולל ההקלות כדלקמן:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
- ניווד זכויות בין הקומות
- שימוש חורג מהיתר ממשרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

(2) קביעת תקן חניה אפס בהתאם לתכנית השימור

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 32 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

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

עיר ללא הפסקה

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 22650'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 22650' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	תיאום עם נת"ע בהמשך להתייחסות שניתנה לעורך הבקשה ב - 12.2.2024
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025

לאשר תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום לקרן חניה.
 רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
 ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

(1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובניה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
 סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
 - שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות
- (2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

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

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

תנאים בהיתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 22650'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 22650' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית - תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה - הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשווים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

#	תנאי
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 38

7467/5	גוש/חלקה	25-0069	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	12/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0113-038	תיק בניין
340.00	שטח	24-01051	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עופר שגב
 הנצי"ב 16, תל אביב - יפו 6701806

עורך הבקשה

יעקב מנחם
 הרב קוק 29, תל אביב - יפו 63302

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית ב-2 מפלסים (דירת ס') עבור 7 יח"ד + מעלית חיצונית, מכוח תכניות 44, מ' ו-2510 – כרם התימנים, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. בכל קומות הבניין הקיים: קירות חיזוק בתוואי הבנוי בחזיתות הצד והאחורית.
2. בקומת קרקע קיימת: אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית ליחידת הדיור המערבית ואישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית בפינה המזרחית. תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד.
3. קומה א' קיימת: אישור בדיעבד לסגירת מרפסת בחזית האחורית ליחידת הדיור המערבית. תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד.
4. קומה ב' הקיימת: תוספת מסתורי כביסה ליחידות הדיור בחזיתות הצד.
5. בקומה ג' (חלקית קיימת- מפלס תחתון ס'): הריסת פנים הבניה הקיימת והשלמת הקומה לתוואי הקומות המחוזקות מטה עבור יחידת דיור עם שיפור מיגון, 2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית הקדמית, 2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית האחורית ומעלית.
6. בקומה ד' (חלקית קיימת- מפלס עליון ס'): הריסת פנים הבניה הקיימת והשלמת הקומה לתוואי הקומות המורחבות מטה עבור 2 יחידות דיור. כל אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית, מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית האחורית. ליחידת הדיור בחזית המזרחית, הגבהת פיר המעלית הקיים לגישה ליח"ד.
7. תוספת קומה ה' (קומת גג חלקית חדשה): עבור המפלס העליון ליחידת הדיור המערבית בקומה ד' עם 2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בניה קלה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית האחורית עם גישה במעלית.
8. על הגג העליון: בריכה בשטח מרפסת גג פרטית מוצמדת ליח"ד בקומה ד' ו-ה', 4 פאנלים סולאריים ו-4 מעבי מזגנים בשטח גג משותף. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

9. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש הצדדיים והאחורי, נישות לאשפה, גז ופילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, הריסת מחסן בבניה במרווח האחורי שנבנה ללא היתר. נישא לגמל מים בצמוד לדופן מרפסת קיימת בחזית הקדמית.
 סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע עבור 9 יח"ד. 7 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה בהעדר היתכנות קניינית שכן התקבלה התנגדותם של בעלים של 50% מהדירות ושל 38% מהרכוש המשותף והבנייה המבוקשת כוללת גם שינויים ברכוש פרטי / מוצמד. אין מקום שהועדה המקומית תכריע במחלוקת הקניינית בין הצדדים.

2. לקבל את התנגדות מס' 1 בעניין העדר היתכנות קניינית

3. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:

- באם הוגשה התנגדות מובן כי התקבלה הודעה בנוגע לבקשה שהוגשה. יחד עם זאת לא מנצאו טענות ההתנגדות.
- התוכנית נבדקה ותואמת את ההוראות החלות לעניין גובה הבניין.
- מבוקשות 5 קומות וקומת גג חלקית בבקשה. טענת ההתנגדות אינה נכונה.
- לא מבוקשת תוספת של 2.5 קומות מעל הקיים אלא השלמת דירות הס' הבנויות בשני מפלסים וקומת גג חלקית
- כל בקשה מוגשת בליווי צמוד של יועץ יציבות וסקר קרקע. והמבקש מתחייב ומגיש כתב התחייבות לפיצוי ותיקון כל נזק שעלול להיגרם למבנים סמוכים.
- 4. לא ניתן היה לאשר את הברכה המבוקשת בגג ללא הקלה מתוכנית ג'.

חו"ד נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.
 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

תנאים בהיתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלב, האחראי לביצוע השלב, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	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

#	תנאי
	ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
9	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 75

6214/483	גוש/חלקה	25-0545	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0194-075	תיק בניין
579.00	שטח	22-03003	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיי טאון ז'בוטינסקי 75 ת"א בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

יפתח ארד
 קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 16 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף הקיימת 1: שימוש חורג בשטח מרתף קיים בהיתר עם גישה במדרגות חיצוניות ממרווח הצד המזרחי ללא ייעוד, מבוקש למשרד למקצוע חופשי, ותוספת שטח עבור ממ"מ וחדר משאבות ומאגר מים, הסדרת המקלט הקיים בהיתר, קירות חיזוק יורדים.
- בקומת קרקע (קיימת): שינויי פנים, סגירת שטח בחזית בקומת העמודים החלקית הקיימת עבור תוספת שטח ליחידת דיור בחזית הקדמית, הסדרת חדר אשפה ולובי כניסה, סגירת מרפסות קיימות ותוספת שטח בחזית האחורית ליחידות הדיור עבור ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד.
- בקומות הקיימות המלאות 1-3 (בכל קומה): סגירת מרפסות ותוספת מסתור כביסה ליח"ד בחזית הקדמית, סגירת מרפסות קיימות ותוספת שטח עבור ממ"ד ומרפסת גזוזטרה ותוספת מסתור כביסה לכל יח"ד בחזית האחורית.
- בקומה 4, קומת הגג הקיימת: הריסת כל הבנייה קיימת על הגג והקמת קומה שלמה בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבות עבור תוספת 3 יח"ד ל-יח"ד קיימת = 4 יח"ד. 2 יח"ד בחזית הקדמית כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד ו-2 יח"ד בחזית האחורית, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כבוסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- תוספת קומה 5 מלאה חדשה: בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבות עבור 4 יח"ד. 2 יח"ד בחזית הקדמית כל אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד ו-2 יח"ד בחזית האחורית, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כבוסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
- תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית חדשה): עבור 2 יח"ד, 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
- במפלס הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי, 25 פאנלים סולאריים ו-26 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

עיר ללא הפסקה

- **בכל קומות הבניין: תוספת מעלית פנימית עם עצירה בכל קומה , הסדרת תוואי גרעין המדרגו הקיים, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לבנייה הקיימת בכל החזיתות.**
- **בחצר הבניין: פיתוח שטח, ריצופים וגינון, חניית אופנים ותיבות דואר בתחום הרצועה המפולשת, נישת גז, וברז מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי-מזרחי, הריסת גגון פח ובניית גגון מבטון במרווח הצד המזרחי מעל המדרגות לשטח המקלט המבוקש למשרד,**

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, **עבור 25 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות)**

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 16 יח"ד.**

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, **עבור 25 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות)**

כולל ההקלות הבאות:

- **שימוש חורג מהיתר מ אין ציון שימוש למרתף בהיתרים קודמים לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות**
2. **אישור פתרון חלופי להסדר 9.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מחלקת שיפוז מבנים לפני תחילת השיפוז, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאין ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אפשרה כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן לצורך הבניה, העץ מסוג הדר לימון מוגדר כלא עץ על פי חוק. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שיפוצי חזיתות המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	השלמת 23 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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצלאל 17

6217/66	גוש/חלקה	25-0359	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	16/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0679-017	תיק בניין
522.00	שטח	23-01895	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נגוראל יזמות בצלאל 17 בע"מ
 ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

עורך הבקשה

חגי הופלר
 שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד. הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-3 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ומעון יום, כמפורט:

- בקומות המרתף:** 19 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, 2 מקומות חניה לאופנועים, ובנוסף, בקומת מרתף 3: 5 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, בקומת מרתף 2: 8 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 1: חדר שנאים. סה"כ 13 מחסנים דירתיים בקומות המרתף
- בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים, יחידת דיור אחת עם ממ"ד ותליית כבחסה בשטח חצר פרטית בחזית הצד הצפונית. מעון יום פרטי עם מרחב מוגן, כניסה מהמבואה הקומתית וכן כניסה במעבר ממרווח הצד הצפוני, וחצר פרטית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
- בקומה 1,2,3,4,5:** 3 יח"ד בקומה (15 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה. בקומה 5 מקורות המרפסות בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
- בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית מקורה בפרגולה בנויה ומרפסת גג בחזית הקדמית המקורה בחלקה בפרגולה בנויה;
- בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** יח"ד אחת המכילה ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג המקורה בפרגולה מבטון, בפנים הדירה מדרגות לחיבור לגג עליון המוצמד לדירה;
- קומה 8 (מפלס הגג העליון):** חדר יציאה לגג, בריכה לא מקורה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, 6 פאנלים סולאריים, 4 מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
- לגובה כל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחדר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת דו סטרית למרתף במרווח הצדדי דרומי, פירים לכניסת/יציאת אויר חדר שנאים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, חניות אופנים במרווח הקדמי.

עיר ללא הפסקה

החלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-08/07/2026 מתאריך

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד. הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-3 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ומעון יום.

1. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
8	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	אושרה כריתה של עץ מספר 11,13,14,16,17 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	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.
6	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	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
9	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
10	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,062.00.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

#	תנאי
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות
11	ביצועה העתקת עמוד מאור
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026

כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בן עמי 14, בילינסון 8

7091/63	גוש/חלקה	26-0337	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	26/04/2026	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0320-006	תיק בניין
1,059.00	שטח	25-01528	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מלונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח

אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139

עורך הבקשה

רון יואל פייגין

מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

מהות הבקשה

הגבהת 2 פירי מעלית שקופה באתר מ- 17.4 מ' ל- 18.56 מ' בדיעבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה להגבהת 2 פירי מעלית שקופה באתר מ- 17.4 מ' ל- 18.56 מ' בדיעבד.

כולל ההקלה: הגבהת הבניין עד לגובה של 18.56 מ' לעומת 17.40 מ' המותרים על פי תכנית.

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

2. לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות מתמקדת בליקויים שונים בעת ביצוע העבודות, הפוגעים באיכות החיים של דיירי הנכסים הגובלים. הפניה מופנה למחלקת הפיקוח העירונית ואין בה התייחסות לעצם הגבהת פירי המעליות המבוקשים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	עמידה בדרישות צוות השימור המפורטים בחוות הדעת מ- 16.11.2025

הערות

#	תנאי
1	כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מקורי מס' 22-1107 מ- 30.1.2023 בשינוי שימוש במבנה לבית מלון.

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.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 163

6901/54	גוש/חלקה	26-0020	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0025-163	תיק בנין
531.00	שטח	24-02155	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שותפות בן יהודה 163
 סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/2023 עבור הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
 במרתפים: שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות מדירות בקומות הקרקע לשטח הנלווה להן במרתף עליון, והקמת מדרגות לוליניות במקום.
 בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
 בכל החזיתות: שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית דרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים,
 בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/2023 עבור הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
 במרתפים: שינויים פנימיים, ביטול מדרגות פנימיות מדירות בקומות הקרקע לשטח הנלווה להן במרתף עליון, והקמת מדרגות לוליניות במקום.
 בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
 בכל החזיתות: שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
בחזית דרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים,
 בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת.

2. לא לאשר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר המקורי (היתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי.

3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ- 29.2 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.

ב. להחזיר 1.2 מקומות חנייה ששולמו לקרן חנייה בהיתר מס' 22-1453 עבור דרישות התקן למסחר

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ז. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
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 ואין בו הארכת תוקף היתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 22-1453 מתאריך 03/04/23 לרבות תוקפו.

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.

14/07/2026
 כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 165

6901/55	גוש/חלקה	26-0023	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0025-165	תיק בניין
577.00	שטח	24-02156	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן יהודה 165 בע"מ
 סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
 במרתפים: שינויים פנימיים
 בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
 בחזיתות צפונית ודרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
 בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת. שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

- לאחר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 עבור הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
 במרתפים: שינויים פנימיים
 בקומות קרקע - 7 : שינויים פנימיים
 בחזיתות צפונית ודרומית: שינוי בגודל ומיקום פתחים, שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
 בחזית מזרחית ומערבית: ביטול רשתות מתכת להדגשה עיצובית. החלפת חלק מהמעקה הבנוי למעקה מתכת. שינוי במיקום וגודל קורה היקפית.
2. לא לאחר את הבקשה להחלת פטור מתקן חנייה וקבלת זיכוי כספי ששולם במסגרת קבלת ההיתר המקורי (היתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/23) מהטעמים המפורטים בחוות דעת בוחנת תנועה וחנייה ממכון הרישוי.
3. א. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חנייה מופחת (תקן 0 עבור המסחר) מ-

עיר ללא הפסקה

29.7 מקומות חנייה לרכב פרטי ל- 28 מקומות חנייה.
 ב. להחזיר 1.7 מקומות חנייה ששולמו לקרן חנייה בהיתר מס' 22-1452 עבור דרישות התקן למסחר

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.
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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 22-1452 מתאריך 24/05/2023 לרבות תוקפו.

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.

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות עמנואל הרומי 20

6214/209	גוש/חלקה	22-1856	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	21/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0266-020	תיק בניין
543.00	שטח	20-01364	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פ.ט.ל התחדשות עירונית בעמנואל הרומי
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

עורך הבקשה

עידית מן
39 3361, תל אביב - יפו 66849

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 950.01
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון רובוטי
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, יח"ד
פירוט המבוקש בקומות: כמות יח"ד מבוקשות: 18
פירוט המבוקש על הגג: פרגולה, אחר: דירת גג, בגג עליון קולטי שמש, מנועי מ"א ובריקה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: תא קליטה ומעלית כלי רכב, ריצוף גינות, 4 מקומות חניה
לאופנועים, נישות לתשתיות חשמל, מים ושחרור עשן, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: חניון תת קרקעי ובו 18 מקומות חניה ומקום חניה לרכב נכה
בריקה: נפח (מ"ק): 14.60, קומה: 7, מיקום: גג עליון, גודל: 2.35/5.43
חפירה: נפח חפירה (מ"ק): 2976.00
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד.
 - לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.
4	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן 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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 ט.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616'א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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.

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: 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0083 מתאריך 26/12/2022
--

ההחלטה : החלטה מספר 1 רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0083 מתאריך 26/12/2022
--

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.
2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:
 - א. בהתייחס לטענות לנושא פתרון החנייה המוצע ע"י מתקן חנייה רובוטי:
 - 1.א. פתרון החנייה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חנייה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
 - 2.א. לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החנייה ואשר מיקומו האופטימלי נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות סעיף 6.6 בתכנית 3616 א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר ייבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.
 - ב. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה ייבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).

- ג. בהתייחס לטענות לנושא בריכת השחייה המוצעת ע"ג מפלס גג הבניין העליון, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון הינה מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616א' התקפה. כך או כך וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.
- ד. בהתייחס לטענות להיעדר חתימת בעלי הזכויות (לרבות חתימת המתנגדת) ע"ג מפרט הבקשה, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).
- ה. בהתייחס לטענות לנושאי: היעדר תכנון של רצועות ושטחי גינון ולמיקום פירי אשפה וגז, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועות גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616א' התקפה.
- ו. בהתייחס לטענות להיעדר תכנון פתרון לפתחי אור, אוורור ושחרור עשן, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.
- ז. בהתייחס לטענות להיעדר ציון מיקום המזגנים והדודים המוצעים, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן- הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א' והנחיות מרחביות.
- ח. בהתייחס לטענה להיעדר תכנון חדר מכונות למעלית, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה, חוות דעת מטעם חב' "ל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).
- ט. בהתייחס לטענה לפיה, קולטי השמש המתוכננים במפלס הגג העליון הינם צפופים וללא גישה, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- י. בהתייחס לטענות השונות באשר לתכנון ולשטח דירת המתנגדת החדשה ביחס לדירתה הקיימת וביחס לדירת קרקע מתוכננת נוספת באותה קומה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- יא. בהתייחס להצעת המתנגדת לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) וגקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות

ובבטיחות המבנים והנכסים.

2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 ט.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/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

1. הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616' א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יהודית 6א

7109/118	גוש/חלקה	26-0469	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	02/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	א0513-006	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוליביה מיכאל רואש
התבור 26, תל אביב - יפו 6525526 פרנסוא אריה רואש
האלה 44, כפר נטר 4059300

עורך הבקשה

דניאל מסטר
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

מהות הבקשה

הארכת תוקף היתר מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 ל:

הריסת בניין מגורים בן קומה אחת.
הקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 6 קומות וחדר יציאה לגג (קומת גג חלקית) עבור
4 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עד גבולות המגרש במחצית הקדמית של המגרש.

בתאריך 28/11/2021 ניתן היתר מס' 21-0792 לשינויים כלפי היתר מקורי, אשר היה בתוקף עד ליום 28/11/2024.

במקביל ניתן היתר מס' 23-0508 להארכת תוקף היתר מס' 20-0092 (ההיתר המקורי) בהתאם לתקנה 60
לתקנות התכנון והבניה(רישוי בניה), תשע"ו 2016 (להלן-תקנות הרישוי) לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים
ומכאן כי תוקף ההיתר הינו מתאריך 11/05/2023 עד לתאריך 11/05/2026.

בהתאם לתיקון החקיקה בעקבות מבצע "שאגת הארי", עודכנו במערכת הרישוי המועדים החדשים עבור אישורים
והיתרים שפג תוקפם בין התאריכים 28.02.2026-31.05.2026 וקיבלו הארכה של שלושה חודשים, ומכאן כי תוקף
ההיתר הינו עד לתאריך 11/08/2026.

התקבל מכתב מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר ובו נימקו כל הסיבות לעיכוב בתחילת עבודות הבנייה
המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר.
בנוסף, הוגשו כל המסמכים הנדרשים לכך כולל מכתבי הסכמה של מתכנן השלד ועורך הבקשה שממשיכים
לקחת אחריות גם בהיתר המוארך:

- בקשה להארכת תוקף היתר בנייה מס' 21-0792(היתר שינויים) עבור הנכס ברחוב שדרות יהודית 6א, תל
אביב.

- תחילת הבנייה ביולי 2023, לאחר עיכובים שנגרמו עקב עבודות שיפוץ ופיתוח שבוצעו ע"י העירייה בשדרה.
 - עיכובים נוספים בעקבות המצב הביטחוני אשר גרמו בן היתר ל: מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, קשיים תפעוליים, עיכובים בלוחות זמנים של קבלנים וספקים.
 - ביולי 25 הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית בנוגע להיתר שינויים, בעיקר בנושא: בנייה מקיר אפס מול השכן, מיצוי זכויות הבנייה בהתאם לתכ"ע.
 - החלטה בערר התקבלה ביום 09.03.2023, דבר שעיכב משמעותית את המשך הקידום והשלמת הפרויקט.
 - העבודות כלפי ההיתר המקורי כמעט הושלמו.
 - העבודות במסגרת היתר השינויים טרם החלו, מאחר שממתנים ל: השלמת ההליכים התכנוניים, קבלת החלטות ואישורים סופיים הנדרשים לביצוע.
 - נדרש זמן נוסף לצורך: השלמת הליכי היתר השינויים והאישורים הנלווים, ביצוע והשלמת עבודות ההרחבה בפועל.
- מאחר והבקשה המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 31/07/2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את תוקפו של ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:
- "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."
- מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה, ייקבע תוקף ההיתר המקורי ל-5 שנים בדיעבד.
- לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 11/05/2025 וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 11.05.2028 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

- לאשר את הבקשה לשינוי תוקף ההיתר המקורי מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 ל-5 שנים בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 11/05/2025.
- וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א) לתקנות התכנון והבניה(רישוי בניה), 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד לתאריך 11/05/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.
- ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להעריך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.
- בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026

כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דרך בגין מנחם 62, ישראל טל 1

7077/73	גוש/חלקה	25-0184	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	26/01/2025	תאריך הבקשה
שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0054-062	תיק בניין
7,070.00	שטח	23-00017	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת

הסדנאות 11, הרצליה 4672839

עורך הבקשה

מנחם רוטברד

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר מס' 24-0518 מתאריך 31.12.25 בבניין המשלב בית ספר, מסחר ומגורים בן 42 קומות מעל 3 קומות מרתף, עבור 268 יח"ד, הכוללים:

- הוספת מתקן ניקוי על גג המבנה

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את השינויים כלפי היתר מס' 24-0518 מתאריך 31.12.25 בבניין המשלב בית ספר, מסחר ומגורים בן 42 קומות מעל 3 קומות מרתף, עבור 268 יח"ד, הכוללים:

- הוספת מתקן ניקוי על גג המבנה

2. לאשר את ההקלה להגבהת המבנה הכולל מעבר למותר בתב"ע

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכלל התנאים המפורטים בהיתר המקורי ואין בו משום הארכת תוקף ההיתר המקורי
2	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	(1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (3) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית הלל 22, ילין מור נתן 7

7109/329	גוש/חלקה	24-1828	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	29/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0514-022	תיק בניין
518.00	שטח	24-00635	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כץ, גבע, איצקוביץ קיי, ג'י, איי בע"מ
ת.ד. 33771, תל אביב - יפו 6133701

עורך הבקשה

רועי יצחק טל
צה"ל 61, תל אביב - יפו 6993422

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים בן 3 קומות המשמש כבית אבות.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

ב-3 קומות המרתף:

מקומות חניה הכוללים חניות לרכב נכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, חדר משאבות ומאגר מים.

בקומת הקרקע המפולשת:

לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב ילין מור נתן, מבואה, חדר מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות.

קומות 2-6:

3 יח"ד בכל קומה (15 יח"ד סה"כ) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת, וכן לובי קומתי, חדר מדרגות ומעלית. קומת הגג החלקית:

3 חדרי יציאה לגג ומדרגות פנימיות (אחד עבור כל דירה בקומה 6), מרפסת גג עם פרגולה וחדר מדרגות משותף לגג טכני.

גג עליון:

גג טכני עבור מערכות משותפות (גנרטור, קולטי שמש) עם גישה דרך חדר המדרגות המשותף.

על המגרש:

פיתוח שטח, נטיעות, חצר משותפת, חניות אופניים חיצוניות, גמל מים, נישא לכלוני גז, גדרות בגבול המגרש מכל צדדיו ורמפת כניסה לחניון תת-קרקעי מרחוב בית הלל.

החלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-02 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות המשמש כבית אבות.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 15 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של קומה אחת מעבר ל-5 קומות וקומת גג חלקית ובנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית
- נסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי צפוני בשיעור של 40% המהווים 1.40 מ'
- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי בשיעור של 40% המהווים 1.60 מ'

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל

#	תנאי
	בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקרטס 15, חריף אייזיק 28, חריף אייזיק 30

7000/228	גוש/חלקה	26-0194	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	26/02/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	3410-015	תיק בניין
743.00	שטח	25-00938	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בן שלום אפיק בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

יותם רייך
הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808

מהות הבקשה

בשנת 2025 הוצא היתר לחיזוק, שינויים בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים (המכיל 16 יח"ד) ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 עבור 12 מיח"ד חדשות.
לפי ההיתר משנת 2025 אושרה חפירת מרתף חלקי במרווח הקדמי ל- 12 מקומות חניה לרכב פרטי ומקום חניה אחד לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בן 3 מפלסים, כולל מדרגות גישה נפרדות לשלושת המפלסים. ופתרון חלופי עבור 0.66 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן אושר באמצעות השתתפות בקרן חניה.

הבקשה הנדונה כוללת:

- ביטול מתקן חניה תת-קרקע עבור 12 מקומות חניה - לפי המלצת מכון רישוי.
- מוצע מאגר מים וחדר משאות תת-קרקעיים במקום מתקן חניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0012 מתאריך 08/07/2026

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2025 לביטול מתקן חניה תת-קרקע עבור 12 מקומות חניה לפי המלצת מכון רישוי לאור אילוצים קונסטרוקטיביים לרבות חפירת בור למתקן חניה שעלולים לפגוע ביסודות בניין קיים וביציבותו של הבניין ממנו לא פונו הדיירים לשלב ביצוע.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
2	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

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.

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 40

6944/6	גוש/חלקה	24-1802	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	24/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0039-040	תיק בניין
466.43	שטח	23-00389	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גדי הילל

יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554 אמיר זלאיט

יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554 אולגה לברנקוב

יסוד המעלה 40, תל אביב - יפו 660554

עורך הבקשה

אסף אשרוב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

מהות הבקשה

השלמת הבנייה שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מס' 17-0284 שניתן לעיבוי ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38 לבניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל מרתף חלקי עם סה"כ 9 יח"ד קיימות ע"י תוספת 2 קומות וקמת גג חלקית, הכוללים 10 יח"ד חדשות (4 יחידות דיור בקומה טיפוסית ו-2 דירות על הגג), כאשר עבודות הבניה לא הושלמו במועד תוקפו של ההיתר, לאחר שהוארך באישור הועדה המקומית עד תאריך 11/02/2026.

* הנושא הועלה בפגישת מנהל האגף הקודם עם עורך הבקשה ומחלקה משפטית במסגרתה הועלה הקושי לסיום עבודות הבניה בתום תוקפו של ההיתר.

לטענת בעלי ההיתר כפי שהוצגו בפגישה הנ"ל מול גורמי העירייה, הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים עם קומה וחצי בלבד להשלמה, והבנק המלווה הקפיא את המימון בשל פקיעת ההיתר הקודם. המצב הנוכחי מהווה סיכון משמעותי הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה כלכלית לכלל הדיירים המעורבים. לאור המפורט לעיל בפגישה הנ"ל סוכם על הוצאת היתר חדש להשלמה וזאת ללא הצורך בביצוע פרסומים מחדש.

* לפי מכתב הסבר מעורך הבקשה המתאר את המצב הבניה בפועל: "הבניין קיבל היתר לתוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38 ושיפוץ חלק מהדירות הקיימות בבניין. לאורך התקופה היו קבלנים שנטשו את הבניה והבעלים נתקעו עם בניה חלקית. עד שההיתר פג תוקף, סיימו לבנות את התקרה של הקומה החדשה הראשונה ונישאר למעשה לבנות עוד קומה מלאה וקומה חלקית (למכתב מצורף צילום של המבנה קיים והקומה שנבנתה). לצורך התקדמות הבנייה אבקש להוציא היתר (ללא הקלות) להשלמת הבנייה כאשר אסמן את המבנה קיים בפורמט של קיים (אפור), שכן הזכויות כבר ניתנו בהיתר הקודם ואנו רק רוצים להשים את הבניה לפי התנאים שהיו קודם, לרבות כל אישורי התכן".

כלומר לפי המפורט במכתב של עורך הבקשה ומסומן במפרט הבקשה הנוכחית מהותה היא:

השלמת הבניה שאושרה לפי היתר הנ"ל אך טרם נבנתה בפועל באופן מלא לרבות בניית הקומה העליונה (החמישית) עם 4 יח"ד ובניה חלקית על הגג עם 2 יח"ד, סה"כ 6 יחידות דיור חדשות (מתוך 2 קומות חדשות +בניה על הגג עבור 10 יח"ד חדשות שאושרו בהיתר הנ"ל).

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מס' 17-0284 שפג תוקפו מתאריך 11/02/2026, אך עבודות הבניה שאושרו לפיו לא הסתיימו בפועל במועד תוקפו לרבות תוספת קומה עליונות (החמישית) וקמת גג חלקית עם 6 יח"ד חדשות (4 יח"ד בקומה העליונה ו-2 יח"ד על הגג) שטרם נבנו בפועל באופן מלא (מתוך 2 קומות חדשות ובניה על הגג שאושרו בהיתר הנ"ל עבור 10 דירות חדשות),

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.

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מכלל יופי 16

7043/24	גוש/חלקה	25-0117	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	19/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3204-016	תיק בניין
471.00	שטח	23-00458	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סועאד חדוב

מ.משחק מכלול יופי 16, 6806531 דאהוד חדוב

מ.משחק מכלול יופי 16, 6806531

עורך הבקשה

ז'אק סחליה

אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

מהות הבקשה

- הגדלת הדירה בקומה העליונה (השלישית) באגף האמצעי על-ידי הקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה בבניין קיים למגורים המורכב מ-3 אגפים צמודים זה לזה, מעל מרתף חלקי עם מקלט.
- הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון, אלא בהסתמך על מקלט קיים במרתף.
- המפרט נערך ללא הצגת הצפיפות הקיימת בבניין הנדון שהוצג כ"לא שייכת לבקשה" מלבד היחידה הנדונה, כאשר שאר היחידות הוצגו בקונטור בלבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-08/07/2026 מתאריך

לא לאשר את הבקשה להגדלת יחידת הדיור בקומה העליונה (השלישית) באגף האמצעי על-ידי הקמת בנייה על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

- מהווה הגדלת הדירה הנדונה בקומה העליונה באגף האמצעי על-ידי הוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, מעבר למספר הקומות המותרות שבסמכות הוועדה המקומית להתיר כחלק מהדירה שמתחת לגג או כדירה נפרדת, אם שוכנעה כי הבנייה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי ובחזיתות המבנה. אולם הנ"ל לא הוכח במפרט בניגוד להוראות התוכנית ומדיניות עיצוב יפו, לרבות אי-פגיעה במימוש מלוא הזכויות המותרות בנכס לשטחים העיקריים ולצפיפות, והוגשה ללא הסכמה מפורשת של בעל הנכס לויתור על הזכויות.
- התכנון מתייחס באופן נקודתי ליחידה הנדונה ללא הצגת תכנון עתידי להגדלת שאר הדירות הקיימות ותוספת דירות חדשות בניגוד למדיניות עיצוב יפו.

- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא הצגת המצב הקיים בפועל במלואו, לרבות הצפיפות הקיימת ובהתחשב בצפיפות המותרת של 12 יחידות דיור בנכס כולו, כאשר התכנון עם פתחים לכיוון האגפים הסמוכים מונע ומגביל את האפשרויות לתוספת פוטנציאלית בבניין.
- הוגשה בניגוד להוראות התוכנית, לרבות אי-הצגת פרטים אדריכליים הנדרשים עבור הבניין כולו, שבתיק הבניין לא נמצא כל היתר או חומר היסטורי שמשקף קיומו במתכונתו הנוכחית עם הפתחים הקיימים, פרטי גמר ואופן השיפוץ של הבניין.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.

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.

14/07/2026
כ"ט תמוז תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבנו חננאל 11, בן עטר 28

7052/58	גוש/חלקה	25-0022	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	05/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	3566-011	תיק בניין
405.00	שטח	23-01764	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אופק הלל
בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812 אופק מעיין
בן עטר 28, תל אביב - יפו 6607812

עורך הבקשה

אריאל בויס
ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

מהות הבקשה

- שינויים פנימיים בדירה הקיימת בצד הדרום-מערבי של הקומה הרביעית הפונה לחזית רבנו חננאל תוך חלוקת שטחה מחדש. הקמת מדרגות פנימיות לטובת בניית חדר יציאה לגג במפלס קומת הגג (קומה חמישית חלקית) כולל שיפור מיגון, והכל בבניין פינתי קיים בן 4 קומות וקומת גג עם 2 דירות גג למסחר ומגורים.
- אציין כי מיקום העלייה למדרגות הפנימיות מוצע בסמוך לכניסה הראשית לדירה מהמבוא המשותף, עם חלוקה בין חלל זה לבין החלל הפנים-דירתי ע"י בניית מחיצה מקיר בטון. תכנון זה מייצר פיצול בפועל בין הדירה הקיימת לחדר היציאה לגג ללא מתן אפשרות גישה לדירה הקיימת מתוך המבוא המשותף וללא הצמדה פיזית בין הדירה הקיימת לחדר היציאה לגג.
- אציין כי בתכנית הקומה הרביעית שבה נמצאת הדירה נשואת הבקשה לא צוין מספר הדירות הקיימות, כאשר מרבית הקומה סומנה כ"לא שייכת לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-26-2 מתאריך 08/07/2026

לא לאחר את הבקשה לשינויים בקומה העליונה ובניית חדר יציאה לגג בבניין בן 4 קומות למסחר ומגורים וקומת גג חלקית שכן:

- מהווה סטייה ניכרת לתכנית ג1 האוסרת בניית חדרי יציאה לגג בבניין שבו קיימות דירות גג לפי היתר כדן.
- חדר היציאה לגג המוצע אינו מהווה חלק תפקודי של הדירה הנידונה כמתחייב בתכנית ג1 אלא כחלל מדרגות נפרד ומנותק משאר הדירה ע"י בניית קיר בלוקים מפריד ביניהם.

3. חדר היציאה לגג מוצע בחלקו על שטח משותף וחלקו האחר על שטח מוצמד בבעלות השכן הצפוני ללא הסכמתם של בעלי העניין וללא הסכמה של 75% מבעלי השטח המשותף בבניין כמתחייב בחוק ובהוראות תכנית ג1.
 4. לא סומנה מערכת עמודים ולא ניתן לבחון התאמה לתקן ישראלי 413.
 5. חלקי הבנייה על הגג מוצעים מחומר קל שלא מתאים לאופי האזור ובניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
 6. אינו מהווה תכנון אדריכלי מיטבי שכן לא מוצע פתרון גישה ראשי לדירה הקיימת וללא התייחסות לכך.
- ממצאי הבדיקה נמסרו למבקש ולעורך הבקשה.

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.