

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0013-26-2 תאריך: 22/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד,
דייבי דיסטניק, עו"ד

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

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	-26 0034	-2116 028	דרך נמיר מרדכי 185	יהונתן פסטרנק	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	-25 1388	-0899 024	עשהאל 24	אברהם נוסבאום	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
3	-26 0118	-0986 020	הרטגלס 20	סיון כהן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	5
4	-26 0069	-2114 006	אפטר יעקב 6	אייל מרחב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	7
5	-24 1201	-0834 005	אבן ספיר 5	ירון אלרום	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	9
6	-24 1325	-0800 170	דרך נמיר מרדכי 170	תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	12
7	-25 0539	-0802 036	רוזן פנחס 36	יחזקאל מאנע	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	15
8	-25 0278	-0914 087	הגולן 87	ליאור ברקנפלד	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	18
9	-23 1469	-2025 005	הופיין 5	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	21
10	-23 1487	-2025 007	הופיין 7	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	25
11	-23 1488	-2025 009	הופיין 9	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	29
12	-25 0350	-2114 003	אפטר יעקב 3	אשדר לכניה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	33
13	-25 0087	-0554 022	ועידת קטוביץ 24	יעקב כרבאסי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	37

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
14	-25 0154	-0368 038	קאפח יחיה 22	אבינועם נחום	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	40
15	-24 0193	-0024 019	הס 19	ניו דלתא נדל"ן ופרויקטים בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	43
16	-24 1520	-0491 012	שלומציון המלכה 12	מ.מ.ס יוחנן הגדי 10 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	46
17	-25 0734	-0004 043	אלנבי 43	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	49
18	-24 1463	-0006 050	יהודה הלוי 50	דן קנולר	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	52
19	-24 1464	-0006 052	יהודה הלוי 52	רן משה בילינקיס	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	56
20	-25 0382	-0006 107	יהודה הלוי 107	רותם שני אלה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	60
21	-25 0668	-0202 054	אוישקין 54	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות שותפות מוגבלת 4	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	65
22	-24 0858	-0445 013	דובנוב 1	אנשי העיר פרויקטים בע"מאנשי העיר פרויקטיים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	69
23	-26 0522	-0754 003	הגפן 3	ח.ג. רוי השקעות וסחר בע"מ	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	74
24	-25 0548	-0212 007	אלכסנדר ינאי 7	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות בע"מ 3	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	75
25	-25 0547	-0212 007	אלכסנדר ינאי 9	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות בע"מ 3	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	78
26	-24 1795	-0269 001	הפרדס 1	בונה טל מהנדסים בעמ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	81
27	-25 1261	-0187 254	דיזנגוף 254	אליד בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	84
28	-26 0519	-0496 037	אבן גבירול 37	איתן מונרוב	שינויים חידוש היתר	86
29	-23 1072	-0635 070	לה גוארדיה 70	קרוס נדל"ן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	89
30	-24 0787	-0758 075	דרך דיין משה 75	קרוס נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	97
31	-24	-1077	המערכה 29	ע.ט. החברה	בניה חדשה בנייה חדשה	104

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
	1445	029		להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	תמ"א 38	
32	-24 1342	-3805 010	שטרן אברהם (יאיר) 10	אורי מצנר	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	110
33	-25 1636	-3650 002	רינגלבלום 2	ניר ישראלי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	112
34	-25 0960	-0391 012	ארלנג'ר 12	צבי מרדכי כץ	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	114
35	-25 0393	-0409 047	לבנדה 47	קירהמור לבנדה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	116

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-26-0013 תאריך: 22/07/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד,
דייבי דישטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בבקשות עשהאל 24, הופיין 5, הופיין 7, הופיין 9
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה בדרך נמיר 170
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

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

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 185, בורלא יהודה 28

7221/27	גוש/חלקה	26-0034	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	12/01/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2116-028	תיק בניין
3,184.00	שטח	25-00575	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהונתן פסטרנק
 בורלא יהודה 28, תל אביב - יפו 6936428 עיריית פסטרנק
 בורלא יהודה 28, תל אביב - יפו 6936428

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
 הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

הבקשה הנדונה הוגשה עבור תוספת 2 מרפסות פתוחות, לא מקורות בשטח 12 מ"ר כ"א בחזית המזרחית לכיוון דרך נמיר, עבור 2 הדירות המזרחיות בקומה 8 (דירה מס' 31 מרפסת עם גישה ודירה מס' 32 מרפסת ללא גישה), כ"כ הבקשה כוללת אישור בדיעבד של בניה שבוצעה ללא היתר להגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר המוצמד לדירה מס' 31, הריסת חלק מהבניה הקיימת והריסת חלק פרגולה קיימת על מרפסת הגג, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, 32 יח"ד.

יש לציין שבשנת 2024 הוצא היתר מס' 111-23 להקמת 28 מרפסות פתוחות ומקורות בשטח של 12 מ"ר כ"א בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא ובחזית המזרחית לכיוון דרך נמיר, בקומות 1-7 מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע. לפי ההיתר הנ"ל בחזית המזרחית לכיוון דרך נמיר מרפסות אושרו בשטח עד 12 מ"ר כולל הבלטות קיימות מקירות חיצוניות שנבנו ללא היתר דהיינו מרפסות אושרו בשטח של כ-7.5 מ"ר).

החלטת: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0013-2 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות פתוחות, לא מקורות בשטח 12 מ"ר כ"א בחזית המזרחית לכיוון דרך נמיר, עבור 2 הדירות המזרחיות בקומה ו' בדירה מס' 31 מרפסת עם גישה ובדירה מס' 32 מרפסת ללא גישה;

2. לאשר את הגדלת שטח חדר יציאה לגג המוצמד לדירה צפון מזרחית מס' 31, הריסת חלק מהבניה הקיימת והריסת חלק מפרגולה עץ קיימת על מרפסת הגג; בבניין קיים בן 8 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, 32 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

עיר ללא הפסקה

- הבלטת 2 המרפסות מעבר לקו הבניין המזרחי לדרך נמיר עד 10% מ- 55.80 מ' שנקבע ע"י ועדת ערר.

-בניה חלקית ללא נסיגה ממעקה הגג לעומת 1.20 הנדרשים 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
5	הריסת הבניה הקיימת על הגג וחלק הפרגולה עד מרחק 1.20 מ' ממעקה הגג (המסומנת להריסת במפרט) לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה.
6	ההגשת התחייבות בעלי דירה 31 לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות היחידה לשיפוץ חזיתות.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור יחידה לשיפוץ חזיתות על ביצוע שיפוץ המבנה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2	דירה 32 אינה משתתפת בבקשה הנדונה עבורה מוצע בניית מרפסת ללא גישה.

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עשהאל 24

6335/114	גוש/חלקה	25-1388	בקשה מספר
צהלה	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0899-024	תיק בנין
951.00	שטח	24-02054	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהודית נוסבאום

עשהאל 24, תל אביב - יפו 6908314 אברהם נוסבאום

עשהאל 24, תל אביב - יפו 6908314

עורך הבקשה

דניאל כהן

ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות (קומה שניה בנויה בתוך גג רעפים עם רב שיפועים) מעל מרתף (שמכיל מקלט ו-2 מ"ח) עבור יח"ד אחת -קוטג', הכוללים:

- בכל גובה הבניין שינוי צורת המדרגות הפנימיות הקיימות בין הקומות והוספת מעלית פנימית עם עצירה בכל המפלסים;

- במרתף: הסדרת מחסן, חדר כושר, מדרגות פנימיות ושינוי מיקום חדר שירותים קיים;

- בקומת הקרקע: (הינה דו מפלסית עם הפרש בין מפלסים של 0.30 מ') תוספת בניה בשטח 23 מ"ר ע"י סגירת שטח חצר קיימת מקורה ופתוחה בין 3 קירות;

- בקומה שניה: הפיכת קומה שניה שאושרה בתוך גג הרעפים לניצול חלל גג הרעפים לפי תכ' 1/ג;

הגג הקדמית הצפונית הקיימת (כ-9 מ"ר), הסדרת מרפסת גג בחזית האחורית הדרומית בשטח של 44 מ"ר בתוך שיפוי גג הרעפים, הסדרת ג'קוזי בשטח של כ-3.80 מ"ר.

- במגרש: שינויים פיתוח שטח המגרש, הריסת גדר הקיימת בגבול מגרש הקדמי בפלישה למדרכה ובניית גדר חדשה בגבול המגרש (שאר הגדרות הוצגו כקיימות).

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות (קומה שניה בנויה בתוך גג רעפים עם רב שיפועים מעל מרתף (שמכיל מקלט ו-2 מ"ח) עבור יח"ד אחת -קוטג', הכוללים:
- בכל גובה הבניין שינוי צורת המדרגות הפנימיות הקיימות בין הקומות והוספת מעלית פנימית עם עצירה בכל המפלסים;

עיר ללא הפסקה

- **במרתף:** הסדרת מחסן, חדר כושר, מדרגות פנימיות ושינוי מיקום חדר שירותים קיים;
- **בקומת הקרקע:** תוספת בניה ע"י סגירת שטח חצר קיימת מקורה ופתוחה בין 3 קירות;
- **בקומה שניה:** הפיכת קומה שניה שאושרה בתוך גג הרעפים לניצול חלל גג הרעפים לפי תכ' ג/1;

- הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש, תוספת בניה כולל קירוי מרפסת קיימת בחזית הקדמית, הסדרת מרפסת גג בחזית האחורית הדרומית בשטח של 44 מ"ר בתוך שיפוי גג הרעפים ועל מרפסת הגג הסדרת ג'קוזי;

- **במגרש:** שינויים פיתוח שטח המגרש, הריסת גדר קיימת בגבול מגרש הקדמי בפלישה למדרכה ובניית גדר חדשה בגבול המגרש (שאר הגדרות קיימות), כולל ההקלה הבאה:
- העברת שטחים מותרים מקומה א' לקומה הקרקע בשיעור עד 10% (עד 30% משטח המגרש = 285.30 מ"ר);

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרטגלס 20

6772/25	גוש/חלקה	26-0118	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	09/02/2026	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0986-020	תיק בניין
7,884.00	שטח	25-00078	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר כהן

הרטגלס 20, תל אביב - יפו 6997125 סיון כהן
הרטגלס 20, תל אביב - יפו 6997125

עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה

ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

מהות הבקשה

הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
הבניה מוצעת מעל דירה בקומת הקרקע שטרם הורחבה וכוללת בניית המשך קירות ממ"ד, עמודים נושאים ובניית מעטפת חלקית בקומת הקרקע. כ"כ הבקשה כוללת הגבהת מפלס הדירה הנדונה ב-0.10 מ' ע"י בניית רצפה חדשה מעל הרצפה הקיימת ומדרגה בפודסט חדר המדרגות הכללי.

החלטת: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

- 1.לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית קיימת בקומה א' באגף המערבי פרט לרצפתה, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו-כיוונית כולל ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, כולל בניית המשך קירות ממ"ד, עמודים קונסטרוקטיביים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע, והגבהת מפלס הדירה ב-0.10 מ' ע"י בניית רצפה חדשה מעל הרצפה הקיימת ומדרגה בתוך פודסט חדר המדרגות הכללי, כולל ההקלה הבאה:
- בניה בקומה א' מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע ב-2 חזיתות, צפונית ודרומית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
- 2.לדחות את התנגדויות שכן הבניה המבוקשת הינה במסגרת השטח המותר ותואמת הוראות תב"ע 2310, 2691 ג1 ובנוסף בקומת הקרקע באגף הבונה מוצעת מעטפת חלקית שבהתאם למדיניות רמת אביב.

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	ההיתר כפוף להתחייבות המבקשים מתאריך 10/6/25 לשיפוץ הבניין באגף שלם לפי הנחיות היחידה לשיפוץ מבנים.
2	לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום התת"ל לרבות עוגנים, הנחת תשתיות וכד', אלא בתיאום מנת"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפטר יעקב 6, בראלי 5

7222/41	גוש/חלקה	26-0069	בקשה מספר
י'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 דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

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

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אבן ספיר 5

6623/588	גוש/חלקה	24-1201	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0834-005	תיק בניין
610.00	שטח	23-01776	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ירון אלרום
אבן ספיר 5, תל אביב - יפו 6954605

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים למגורים בן 2 קומות מעל עמודים ומרתף עבור 2 יחידות דיור סך הכל, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38; והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 9 יחידות דיור סך הכל, הכוללים:

- בקומת מרתף (2-): חניות לכלי רכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה ו 3 מחסנים דירתיים, ריכוז מונים;
 - בקומת מרתף (1-): חניות לכלי רכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, שטחים נלווים עבור 2 דירות גן בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות לחיבור המפלסים;
 - בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר גז, חדר אשפה ו 2 דירות גן המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה, עם חצר פרטית;
 - בקומות 1-3: 2 יח"ד בקומה (סה"כ 6 יח"ד) המכילות כ"א:
 - ממ"ק קומתי, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (4): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: מערכת סולארית, מעבי מזגן והמשך חדר מדרגות המקורה בחלקו;
 - לגובה כל הקומות: חדר מדרגות, מעלית וארונות לתפקוד הבניין;
- על המגרש: רמפה חד סטרית לחניון תת קרקעי במרווח הצד המזרחי, 5 חניות לאופניים, עקירות ונטיעות, גמל מים וגדרות בגבולות המגרש;

החלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם תוכניות חלות, הוראות חוק ומדיניות הוועדה בתמ"א 38 .
 ולאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 2 קומות מעל עמודים ומרתף עבור 2 יחידות דיור סך
 הכל, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38' והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת
 גג חלקית עבור 9 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ' המותרים.
 2. הגבהת קומת עמודים עד 3.05 לפי תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה
5	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין .
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
7	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,637.3 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	התקנת מערכת רמזורים בחניון.
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך נמיר מרדכי 170

6771/39	גוש/חלקה	24-1325	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	22/09/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0800-170	תיק בנין
2,521.00	שטח	21-02658	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ
דרך נמיר מרדכי 170, תל אביב - יפו 6250782

עורך הבקשה

רות גבע-סופר
שטרייכמן יחזקאל 15, תל אביב - יפו 6967114

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה בבניין המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים, הכוללים:
באגף דרום:

- שינויים פנימיים הכוללים בחלוקה הפנימית של האגף הדרומי לחדרים טכניים, הסדרת שרותי עובדים וחדר עובדים, כניסת רכבים אל פנצ'ריה + משרד, הסדרת מדרגות חיצוניות אל משרד ורמפה עבור כניסה לחדר מכונות, חלוקת מחסן קיים ל-2 חללי אחסון.
הסדרת מערכת למיחזור מים בגבול המגרש הדרום - מזרחי.
פירוק סככה ומדרגות ניידות.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות עליה ליציע, חלל כפול בין קומת הקרקע ליציע באיזור סיכה/ פנצ'ריה
באגף צפוני: שינויים פנימיים, הסדרת שירותים ושירותי נכים לשרות לקוחות תחנת הדלק, מעלית סחורה ליציע, חדרי משרד, בית אוכל וחדר חשמל.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות קלות לאחסנה ביציע, מעלית סחורה, וחלל אטום (מה המפלס?)
הסדרת מרפסת לא מקורה עם יציאה ממשרדים, על גג בטון קיים ועל גג מקלט קיים, הסדרת מעבים ותעלות מיזוג אויר.

על המגרש: הסדרת 2 חניות נכים בנוסף ל-13 מ"ח הקיימים בהיתר + חניות ציבוריות בתחום מפרץ חניה על דרך נמיר.

הגדלת שטח סככת תידלוק בהתאם להגדלת איי משאבות הדלק והריסת החלק הבולט מעבר לקווי הבניין המותרים.

בתחום שטיפת רכבים: הסדרת תעלת ניקוז, הסדרת מערכת מיחזור מים בגבול המגרש הדרום-מזרחי, פירוק גגון ומדרגות, פינוי מכולה במרווח אחורי, בתחום חצר תפעולית: הסדרת שערי כניסה, הסדרת 3 מיכלי דלק תת קרקעיים במקום 2, וגדרות רשת סביבם עם פתח גישה בחצר תפעולית, הסדרת מערכת טיהור קרקע ע"ג משטח בטון וסככה, לפי דרישת איכות הסביבה, הסדרת מיכלי סולר + משאבה ע"ג משטח בטון וגדר סביבם, מיכל דלק תת קרקעי בגבול המגרש הקדמי לדרך נמיר.

הגבהת חלק מגדר בנויה בגבול המגרש המזרחי וסגירת פתחים בגדר קיימת בהתאם לדרישת אגף נכסים, גדרות

פנימיות ושערים לתיחום חצר תפעולית וחצר מיכלי דלק, מסתור בלוני גז בחזית צפונית.
 מעבר לגבול המגרש הקדמי בתחום מפרץ חניה, פינוי דחסנית ומיכלי מחזור והסדרת 14 מ"ח במקומם.
יש לציין כי השינויים בוצעו בפועל, חלקם במסגרת צו הריסה שיפוטי מס' 255/90 ואישורם מבוקש כעת בדיעבד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר תיקון התנאים הבאים למתן היתר בהחלטת הועדה המקומית מיום 03/09/2025:
 -תנאי מס' 1: הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: גדרות, מעקות, סככות מעבר לגבול המגרש הדרומי, דחסן אשפה ומתקני מחזור, ואישור מחלקת פיקוח על כך, לשנות לתנאי הבא: הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: דחסן אשפה ומתקני מחזור, סככות תידלוק, ואישור מחלקת פיקוח על כך.
- תנאי מס' 2: הסדרת הגדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ, אישור סופי של אגף נכסים לפני הוצאת ההיתר, לשנות לתנאי הבא: אטימת המעברים לשצ"פ, בגבול המגרש הדרומי, ואישור פיקוח על כך.
- תנאי מס' 11: סימון גדר קיימת כולל סככות הפולשות אל תחום השצ"פ מדרום, להריסה בכפוף להתחייבות להריסה עם דרישת אגף נכסים לשנות לתנאי הבא: הריסת סככה הפולשת כל תחום השצ"פ מדרום לפני הוצאת היתר ואישור מח' פיקוח על כך.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: דחסן אשפה, מתקני מחזור וסככות תדלוק ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	אטימת המעברים לשצ"פ, בגבול המגרש הדרומי ואישור פיקוח על כך.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הצגת אישור רמ"י לבקשה
8	תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה והכפוף לאישור המשרד להגנת איכות הסביבה לעניין זיהומי קרקע ומי מקרקעיים בתחנת הדלק הקיימת.
9	סימון המבנים הטרומיים בשטח שצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי, להריסה, או הצהרה חתומה ע"י עו"ד כי המבנים אינם שייכים לתחנת הדלק או למתקן שטיפת הרכבים.
10	הצגת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו לפי תמ"א 18
11	הריסת מקטעים בסככת התידלוק המסומנים להריסה, והצגת אישור מח' פיקוח על כך
12	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במתחם המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים, כולל הקלה: הגבהת חלק מהגדר הדרומית עד לגובה 4 מ' כגובה גדר קיימת.

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

#	תנאי
1	הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: גדרות, מעקות, סככת מעבר לגבול המגרש הדרומי, דחסן אשפה ומתקני מחזור, ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	הסדרת הגדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ, אישור סופי של אגף נכסים לפני הוצאת ההיתר.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
7	הצגת אישור רמ"י לבקשה
8	תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה והכפוף לאישור המשרד להגנת איכות הסביבה לעניין זיהומי קרקע ומי מקרקעים בתחנת הדלק הקיימת.
9	סימון המבנים הטרומיים בשטח שצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי, להריסה, או הצהרה חתומה ע"י עו"ד כי המבנים אינם שייכים לתחנת הדלק או למתקן שטיפת הרכבים.
10	הצגת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו לפי תמ"א 18
11	סימון גדר קיימת כולל סככות הפולשות אל תחום השצ"פ מדרום, להריסה, בכפוף להתחייבות להריסה עם דרישת אגף נכסים,
12	הריסת מקטעים בסככת התידלוק המסומנים להריסה, והצגת אישור מח' פיקוח על כך
13	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזן פנחס 36

6637/541	גוש/חלקה	25-0539	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	10/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0802-036	תיק בניין
604.00	שטח	23-00933	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תהל מאנע
 רוזן פנחס 40, תל אביב - יפו 6951265 יחזקאל מאנע
 רוזן פנחס 42, תל אביב - יפו 6951267

עורך הבקשה

מרדכי ביסטרה
 דרך העצמאות 11, יהוד-מונוסון 5630005

מהות הבקשה

הריסת הבנייה הקיימת על המגרש כולל גדרות הפולשות אל שצ"פ, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 4 יח"ד, הכוללות:
 - בקומת מרתף 2:- חניית רכבים, חדר דיירים, מאגר מים וח. משאבות, גרעין מדרגות ומעלית.
 - בקומת מרתף 1:- חדרי משחקים עבור הדירה בקומת הקרקע כולל חצר מונמכת, חדר כושר משותף וחדרים טכניים, כולל חדר אשפה.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר דיירים, דירה הכוללת 3 חדרים, מלתחה ושירותים משותפים.
 בקומות א-ב': 2 דירות דופלקס.
 בקומת הגג: דירת גג בת 3 חדרים וממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה.
 על גג עליון: גג טכני עבור מעבים ומערכת סולרית.
 על המגרש: רצועת הפקעה ברוחב 4 מ' בגבול המגרש הקדמי לאורך רח' פנחס רוזן (87 מ"ר).
 חצר משותפת הכוללת בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין במרווח אחורי, רמפה כניסה לחניה במרווח צידי מערבי, פיתוח שטח וגינון, בריכת נוי בחלקה בתחום קווי הבניין ובחלקה במרווח קדמי, בשטח של 4.8 מ"ר, עקירות ושימור עצים, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, וחלקית בגבול המגרש האחורי.

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאחר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש כולל גדרות הפולשות אל שצ"פ, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 4 יח"ד, על המגרש בריכת שחייה משותפת, לא מקורה, במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:
 - הקמת בריכת שחייה משותפת, לא מקורה, בשטח של כ-24 מ"ר וכוללת חדר מכונות תת קרקעי, במרווח אחורי.

עיר ללא הפסקה

- הגדלת הצפיפות ב-20% עבור תוספת 1 יח"ד, מעל 3.42 יח"ד המותרות על המגרש, סה"כ 4 יח"ד כולל ג'1.
- תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל 54 % מותרים, המהווים 33.73 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
- ניוז שטחים בין הקומות העליונות לקומת הקרקע, לצורך שיפור תכנון.
- הגבהת קומת הקרקע מ-2.30 מ' לפי התב"ע ועד 2.80 מ' לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהמרווח המותר 5 מ'.
- חריגה של 10% מקו בניין צדדי מזרחי, על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
- חריגה של 10% מקו בניין צדדי מערבי, על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
- 2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן -השתתפות בקרן חניה מכוח תכ' ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36,441.1 ₪.
4	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 87, בירה 1

6638/157	גוש/חלקה	25-0278	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	09/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0914-087	תיק בניין
361.50	שטח	24-00919	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאור ברקנפלד
 מנורה 7, תל אביב - יפו 6941607
 מנורה 7, תל אביב - יפו 6941607

עורך הבקשה

הילה פופר
 סוקולוב 8, בת ים 59322

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית המגרש הצפונית הריסת סככות, כולל מבנה נפרד ומחסן בחצר עם גג אסבסט, והקמת מבנה חדש צמוד קרקע הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף).
 על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים במרווח צידי מערבי (בטור), בריכת שחיה במרווח קדמי לרח' בירה, ריצוף דק, פילרים, מסתור אשפה, גדרות בגבולות המגרש עם כניסה מרח' בירה,

החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המגרש הצפונית כולל הריסת סככות ומחסן בחצר עם גג אסבסט, והקמת מבנה חדש צמוד קרקע הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף, ובריכה בחצר, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף).
- על המגרש: 2 מ"ח לא מקורים במרווח צידי מערבי (בטור), כניסה נפרדת אל מרתף מתוך מרווח צידי מערבי, בריכת שחיה במרווח קדמי לרח' בירה, ריצוף דק, פילרים, מסתור אשפה, גדרות בגבולות המגרש, כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגולן בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
2. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.
3. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי ברוחב של 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, ובשטח של 6.4 מ"ר המותר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים ישיפרטו בהמשך;

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לחשש לנזק שייגרם כתוצאה מעבודות הבניה וחפירת מרתף בצמוד בקיר משותף, לאור כך יידרש הצגת פוליסת בטוחת צד ג' לכיסוי כל נזק, לפני תחילת עבודות הבניה בהתאם לנדרש בתק מידע.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	1. התנאים בהיתר הם ביחס למסמכים המופיעים בסימוכין למכתב האישור המצורף במסמכי הבקשה, כל שינוי של התכנון ו/או הביצוע ביחס לתכניות המפורטות בסימוכין, כפופה לתיאום מחודש ואישור של נת"ע. 2. לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, זמני או קבוע, מתחת למפלס אבסולוטי של +13.40 ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תת"ל אלא בתיאום ואישור נת"ע.
3	ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות המפורטים במכתבם/אישורם מתאריך: 14/08/2024
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש לבצע תיאום עם נת"ע כמפורט בדרישותיהם
3	1 תנאי לתחילת עבודות יהיה העברת סט תכניות קונסטרוקציה בסטטוס לביצוע ותכנית חפירה ודיפון. 2. טרם כניסה לביצוע יש להודיע בכתב לנת"ע ו/או מי מטעמה בהתראה של 21 ימי עבודה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג אל רח' בירה
2	הריסת כל המסומן להריסה כולל מחסן, סככות ומדרגות גישה אל רח' בירה
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העץ במגרש
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
5	אישור נת"ע לתכנית עדות לביצוע: פיתוח ודרכים, קונסטרוקציה
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 5, הופיין 5א

6649/260	גוש/חלקה	23-1469	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	12/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-005	תיק בניין
1,821.00	שטח	22-00667	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ
ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הבניה הקיימת במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם הופיין 7 והופיין 9 (כניסה למרתף דרך הופיין 9), עבור 45 יח"ד.

על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.
בתחום הדרך (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי לקבלת היתר.

בקביל לבקשה הנידונה הוגשו בקשות לבניה והריסה מכוח תמ"א 38 עבור הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לצורך להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:

• רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתצי ניתנים להצמדה.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 26
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד. על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות. כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
2. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.9 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 3, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9 בהתאם לדרישת תע"א 1)2371.
4. בניית קומת גג חלקית בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים לפי תכנית.

לדחות את ההתנגדות לעניין הזרמת מי הביוב וניהול נגר מאחר וקבלת אישור מי אביבים מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה, ואופן הזרמת הביוב הוא לפי שיקול מי אביבים ולא נבחן ע"י הוועדה. לדחות את ההתנגדויות לעניין שטח החלחול מאחר והתכנית שטח חלחול לפי הנדרש, לדחות את ההתנגדות לעניין הקצאת שטחי ציבור מאחר והתכנית כוללת תוספת של 21 יח"ד מעבר ליח"ד הקיימות. לדחות את ההתנגדות לעניין פיתוח השטח מאחר ופיתוח השטח מוצע בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה ומשמר מעבר חופשי הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב הופיין לשצ"פ הגובל ברחוב בארט. ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדין בוועדת הערר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
4	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בבקשה.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בשטחים הפתוחים בחצר הבניין, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

#	תנאי
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") בשלושת המגרשים הופיין 5,7,9

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 7, הופיין 7א

6649/259	גוש/חלקה	23-1487	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-007	תיק בניין
1,914.00	שטח	22-00669	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שותית בע"מ
 ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
 ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש
 למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 12371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות
 עם הופיין 5 והופיין 9 (עם כניסה למרתף מהופיין 9), עבור 45 יח"ד.

-על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר
 תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.

-בתחום הדרך (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי
 לקבלת היתר.

במקביל לבקשה הנידונה הוגשו בקשות מקבילות לבניה והריסה (מכוח תמ"א 38 ולפי תכנית העיצוב
 12371(1) החלה על המגרש) עבור הבניינים השכנים, הופיין 5 והופיין 9, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לצרף להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:

• רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתצי ניתנים להצמדה.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

עיר ללא הפסקה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: ההחלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 12371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד. על המגרש: הסדרת חצר משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. כולל ההקלות הבאות:
 1. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 9, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 2. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.60 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 5, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא/12371(1).
 4. בניית קומת גג בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות שמהותן הן חיבור הבניינים ותשתיות החשמל והביוב מאחר ותאום הנ"ל נדרש מול מי אביבים וחברת החשמל וקבלת אישורם הוא תנאי לקבלת היתר.
- לדחות את ההתנגדויות לכך שהבקשה כוללת 50 יח"ד חדשות מאחר והבקשה הנידונה מוצעת על חלקה בודדת (ולא משותפת עם הופיין 5 ו-9 השכנים) וכוללת תוספת של 21 יח"ד בלבד (מעבר ל-24 יח"ד הקיימות).
- ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בתכנית.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
3	קיר התמך המערבי הפונה לשצ"פ ישלב בתוכו ככל הניתן את אבני הכורכר הקיימות בגדרות אשר יפורקו במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום החצר הפנוי מבינוי, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקת ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא 2371(1)

#	תנאי
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרשים הופיין 5,7,9
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 9, הופיין 9א

6649/258	גוש/חלקה	23-1488	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-009	תיק בניין
1,899.00	שטח	22-00671	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ

ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור
24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית
מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 44 יח"ד.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל תחום הגרש הפנוי מבינוי, רמפה דו סטרית לירידה למרתף
המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

יש לציין שהבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70, וקבלת אישור מתכנן המחוז נדרש כתנאי
לקבלת היתר.

במקביל לבקשה הנידונה הוגשו 2 בקשות להריסה ובניה עבור הבניינים השכנים מדרום הופיין 5 והופיין 7 לפי
דרישת תכנית העיצוב החלה על המגרש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0013-2 מתאריך 22/07/2026

לצרף להחלטת הוועדה מתאריך 3/4/24 את התנאי (לתעודת גמר) הבא:
• רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום של מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתנים להצמדה.
2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בהתאם לתוואי המופיע בתוכנית ההיתר.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין.
3. רישום המרפסות המקורות כפתוחות, ולא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם בניינים הופיין 5 והופיין 7, עבור 44 יח"ד.
- על המגרש: רמפה דו סטרית לירידה למרתף המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, הקמת גדר בגבול המגרש הצפוני, עקירות ונטיעות.
- בתחום הדרך: (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
2. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא2371(1).
3. בניית קומת גג בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות למיקום רחבת פינוי האשפה ומיקום רמפת הכניסה למרתף מאחר והנ"ל אושר ע"י אגף התנועה ואגף שפ"ע במסגרת הכנת תכנית העיצוב המאושרת עבור 3 הבניינים (הופיין 5-9).
- ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטח המוצע.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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]
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
3	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא\2371(1)
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בכתובות הופיין 7-9 בגודל 10 לפחות (4") במגרש

#	תנאי
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפטר יעקב 3

7222/18	גוש/חלקה	25-0350	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	13/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2114-003	תיק בניין
1,060.00	שטח	24-00354	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ
הירקון 3, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

עדו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

מהות הבקשה

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומקלט תת-קרקעי, עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 36 יח"ד. על מהגרש: ביטול מעבר רכב עם זיקת הנאה הדדית על קרקעית (עבור הבניין השכן ממזרח) במרווח הצדדי-מזרחי, ובמקומה הסדרת רמפה לחניה בתת הקרקע, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן ממזרח, והסדרת חניה בתת הקרקע (בהתאם למדיניות העירונית לחניה בתת הקרקע), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

החלטת: החלטת מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין חמורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומקלט תת-קרקעי, עבור 16 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9.65 קומות מעל 2 קומות מרתף, עבור 36 יח"ד.

על המגרש: ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר כלי רכב (עבור הבניין השכן ממזרח) במרווח הצדדי-מזרחי, ובמקומה הסדרת רמפה לחניה בתת הקרקע, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן ממזרח, והסדרת חניה בתת הקרקע (בהתאם למדיניות העירונית לחניה בתת הקרקע), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של חצי קומה מעבר ל-8.5 קומות המותרות בתמ"א 38 (בניין בן 5 קומות + 3.5 קומות חדשות) ומעליה קומת גג חלקית (0.65) לפי הוראות תכנית ג'1 ובניית בניין בן 9.65 קומות, בהתאם לחוות דעת צוות התכנון המובאת לעיל בהערות נוספות.
 2. ביטול זיקת הנאה על קרקעית למעבר לכי רכב במרווח הצדדי-מזרחי (הנדרשת לפי תכנית 1435 החלה על המגרש) ובמקומה הסדרת רמפת גישה לחניה בתת הקרקע הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אפטר יעקב 5.
 3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-מזרחי לצורך הסדרת חצרות לדירות הגן בקומת הקרקע.
 4. תקן חניה מופחת (לפי תקנות חניה 2016) ותכנון 36 מקומות חניה לרכב פרטי במקום 61.28 מקומות חניה לרכב פרטי הנדרשים לפי תוכנית ח'.
 5. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 2.97 מטרים במקום 2.5 מטרים המותרים לפי תמ"א 38.
 6. בניית מרפסות בחזית הקדמית הבולטות 2.00 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).
 7. בניית מרפסות בחזית האחורית הבולטות 0.07 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.0 מטרים (1.4% מהמרווח).
- לקבל חלקית את ההתנגדות לחשש לנזק שייגרם כתוצאה מעבודות הבניה והחפירה. לאור זאת צורף תנאי (בהתאם להוראות תכנית ע'1) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, לפני תחילת עבודות הבניה.
 - לדחות את ההתנגדות להסדרת רמפה במרווח הצדדי מזרחי, אשר תבטל את מעבר הרכבים בבניין השכן ממזרח (בכתובת אפטר יעקב 5) - הבניין השכן בו מתגורר המתנגד נמצא בהליך רישוי (לאחר אישור וועדה) להריסה ובניה מכוח תמ"א 38. במסגרת הבקשה להיתר בבניינו מתוכננת רמפה מקבילה לרמפה המוצעת בבניין הנידון דבר המייתר ומבטל ממילא את מעבר כלי הרכב העל קרקעי הקיים.
 - לדחות את ההתנגדות לקווי להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי (40% ממרווח של 5 מטרים) מאחר והמבוקש הוא במסגרת המותר בהקלה לפי תקנות סטיה נכרת, ומאושר בבניינים רבים בעיר. כמו-כן המרפסות לא פונות לבניין המתנגדים אלא לחזית הרחוב.
 - לדחות את ההתנגדות לביטול מעבר הולכי הרגל בין הבניין השכן מאחור (בכתובת אפטר יעקב 11), מאחר ובהתאם להוראות תכנית 1435 המעבר הנ"ל הוא מעבר לכלי רכב בלבד עם זיקת הנאה הדדית בין הבניין הנידון לבניין השכן ממזרח (אפטר יעקב 5) בלבד, ולא מדובר בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, ואינה משרתת כלל את דיירי הבניינים האחרים.
- יש לציין שבמקום המעבר הקיים מתוכננת רמפת גישה למרתף, בהתאם למיקום הרמפה הנדרש ע"י אגף התנועה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הטענת תכנית אדריכלית ומתן התחייבות לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בנתיב המיסעה לקומות המרתף בבניין בכתובת אפטר יעקב 5. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי נתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדירות הדו-מפלסית בקומה 8 ובקומת הגג החלקית יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

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

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 1,276.6 ט.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 29.9.24 של יהונתן גונן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
6	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) כתוצאה מהעבודות הקשורות להיתר.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפה ובנתיב המיסעה לקומות המרתף לבניין/השכן ממזרח בכתובת אפטר יעקב 5. 2. רישום מקומות החניה לנכים

#	תנאי
	כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי נתנים להצמדה. 3. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין. 4. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 5. הדירות הדו-מפלסית בקומה 8 ובקומת הגג החלקית יהוו יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף ונתיב המיסעה והבטחת מעבר כלי רכב למרתפי החניה בבניין הנידון
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך 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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ועידת קטוביץ 24

6212/909	גוש/חלקה	25-0087	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0554-022	תיק בניין
301.00	שטח	24-00804	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעקב כרמאסי
 פרידמן דוד הרב 3, תל אביב - יפו 6230303

עורך הבקשה

מיטל שחר
 הילדסהיימר 22, תל אביב - יפו 6230524

מהות הבקשה

שינויים ותוספות וחיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה, לקוטג' בן 2 קומות, הכוללים:
 מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה, ממ"ד וחצר אנגלית, בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות.
 קרקע: הרחבת שטח הדירה בעורף, תוספת מדרגות ירידה למרתף, שינוי מהלך מדרגות קיימות, חיזוקים ושינויים פנימיים.
 קומה א': תוספת מרפסת גג בעורף, תוספת מדרגות עליה לחדר יציאה לגג, חיזוקים ושינויים פנימיים.
 קומה ב (גג): הקמת חדר יציאה לגג, תוספת פרגולה בחזית ותיקון מעקה גג.
 גג עליון: קולטן.
 חצר: שינויים בפיתוח שטח, דק בחזית קדמית ואחורית, גיבון ונטיעות.

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות וחיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה, לקוטג' בן 2 קומות, הכוללים:
 מרתף: תוספת שטח נלווה לדירה, ממ"ד וחצר אנגלית, בצמוד לגבולות מגרש צד ואחורי עם גישה דרך מדרגות פנימיות.
 קרקע: הרחבת שטח הדירה בעורף, תוספת מדרגות ירידה למרתף, שינוי מהלך מדרגות קיימות, חיזוקים ושינויים פנימיים.
 קומה א': תוספת מרפסת גג בעורף, תוספת מדרגות עליה לחדר יציאה לגג, חיזוקים ושינויים פנימיים.
 קומה ב (גג): הקמת חדר יציאה לגג, תוספת פרגולה בחזית ותיקון מעקה גג.
 גג עליון: קולטן.
 חצר: שינויים בפיתוח שטח, דק בחזית קדמית ואחורית, גיבון ונטיעות.

עיר ללא הפסקה

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לניצול שטחים נלווים במרתף לדירת מגורים, בשטח קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית, בתוספת ממ"ד, ומחוץ לקו הבניה של קומת הקרקע

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 30/06/2024 שמספרו 202400804 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.

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.**

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קאפח יחיה 22, קאפח יחיה 24, קאפח יחיה 26, קאפח יחיה 28, מל"ן 34, מל"ן 36,
מל"ן 38, ישכון 35, ישכון 37

7001/69	גוש/חלקה	25-0154	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0368-038	תיק בניין
235.00	שטח	22-02382	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבינועם נחום
 פנקס דוד צבי 65, תל אביב - יפו 6215718

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
 נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536

מהות הבקשה

הריסת מבנה קיים בן 2 קומות במגרש פינתי הבנוי בקיר משותף משני צדדיו יחד עם הבניינים הסמוכים בכתובת יחיה קאפח 24 מצפון וישכון 39 ממזרח והקמת בנין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 4 יח"ד. הבנין החדש מכיל:

1. חפירת קומת מרתף עבור ממ"מ ומחסן למסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח יחידת המסחר, מאגר מים, חדר משאבות, ארון חשמל ראשי, 2 מחסנים דירתיים, חצר מונמכת, חדר משחקים ויחידת שירותים בשטח נלווה ליח"ד מס' 1 בקומת הקרקע עם גישה בגרם מדרגות מיחידת הדיור.
2. קומת הקרקע: נישה לאשפה, נישה לגז, נישה לגמל מים והסנקה, חדר אופניים, חדר מדרגות ומעלית, יחידת מסחר (עם שטח נלווה במרתף) ויחידת דיור מס' 1, חצר מונמכת וחצר פרטית מוצמדת בחלק האחורי של המגרש
3. קומה ראשונה: מפלס עליון של יח"ד מס' 1 עם ממ"ד ומסתור כביסה ויח"ד מס' 2 עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות פתוחות ומקורות.
4. קומה שניה: 2 יחידות דיור בקומה, המפלס התחתון ליח"ד מס' 3 עם ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה, ויח"ד מס' 4 עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות פתוחות ומקורות.
5. קומה שלישית- גג חלקית: מפלס עליון של יח"ד מס' 3 שבקומה השניה עם מסתור כביסה, מרפסת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה בחזית האחורית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית קדמית, בריכה במרפסת גג.

בגג העליון: גג טכני עם 6 פאנלים סולריים, 5 מעבי מ"א, גישה מגרעין חדר המדרגות הכללי של הבניין.

סה"כ מתקבל בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד ויחידה מסחרית.

החלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאחר את הבקשה הריסת מבנה קיים בן 2 קומות במגרש פינתי הבנוי בקיר משותף משני צדדיו יחד עם הבניינים הסמוכים בכתובת יחיה קאפח 24 מצפון וישכון 39 ממזרח והקמת בנין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 4 יח"ד.
 בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 6.17 החניות הנדרשות למילוי התקן. על כן נדרשת השתתפות בקרן החניה מכוח תב"ע ח.

כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת בריכה על הגג.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הס 19, אידלסון 24

6913/17	גוש/חלקה	24-0193	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/02/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0024-019	תיק בניין
663.00	שטח	23-01503	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניו דלתא נדל"ן ופרויקטים בע"מ
תל חי 10, באר שבע 8428485

עורך הבקשה

רן גולדמן
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר משימוש של אולם/מרפאה בקומת הקרקע לשימוש של מגורים עבור דירה בשטח של כ-243 מ"ר לצמיתות. שימוש חורג מהיתר משימוש לאולם/מרפאה בקומת המרתף עבור שימוש של שטח נלווה לדירת המגורים בקומת הקרקע לטובת משרד למקצוע חופשי כגון: עו"ד, אדריכל, רו"ח וכיו"ב לתקופה של 10 שנים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, מייעוד של אולם לייעוד של מגורים. דירה בשטח של כ-243 מ"ר בקומת קרקע. ושטח נלווה בקומת המרתף לטובת משרד לצמיתות.

2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקומת המרתף מאולם למשרד לתקופה של 10 שנים
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום שמספרו 202301053 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0004 מתאריך 26/02/2025

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, משימוש של אולם מרפאות לשימוש של מגורים שכן:
1. הבקשה התעלמה מפסיקת הערר מיום 4.11.2021 אשר לפיה יש להסדיר את כלל יחידות הדיור הקיימות (הלא חוקיות) והמבוקשות על ידי ניצול הצפיפות המותרת בהסכמת בעלי הזכויות.
 2. לא ברור מה השימוש בחללים הנותרים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לאחר השינוי המבוקש, ואשר מהווים חלק מתת החלקה של המבקשים
 3. התכנית אינה מלאה וקשה לקריאה. ישנה אי התאמה במספרי הדירות בתכנית ובחתכים, התכנית אינה מוגשת על רקע מדידה עדכנית בקומת הקרקע כמקובל, יחידה נוספת בקרקע מוצגת ללא השימוש המתוכנן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש. וכן בוצעה התקשרות עם המבקש גם ע"י ראש הצוות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

לבקשת היו"ר, לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 12, יוחנן הגדי 10

6212/523	גוש/חלקה	24-1520	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0491-012	תיק בניין
507.00	שטח	21-02488	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מ.מ.ס יוחנן הגדי 10 בע"מ
 הויסמנס קמיל 27, נתניה 4222228

עורך הבקשה

דן קוניאק
 מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

מהות הבקשה

- הריסת בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיור סך הכל 2 חנויות. שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה;
- הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות ו 2 קומות חלקיות מעל ל 3 קומות מרתף עבור 19 יחידות דיור סך הכל, המכיל:
 - בקומת מרתף (3-): מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות, המשך חדר מדרגות הכללי, ארונות ופירים לתפקוד הבניין;
 - בקומת מרתף (2-): מקומות חניה לכלי רכב, מאגר מים, חדר משאבות, המשך חדר מדרגות הכללי, ארונות ופירים לתפקוד הבניין;
 - בקומת מרתף (1-): מעלית לכלי רכב, חנויות אופניים, 19 מחסנים דירתיים, מחסן למסחר, וחדר טראפו והמשך חדר מדרגות הכללי, ארונות ופירים לתפקוד הבניין;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז, חניות אופניים, 3 חנויות בחזית קדמית מסחרית לרחוב שלומציון המלכה, ודירת גן הכוללות ממ"ד ומסתור כביסה עם יציאה לחצר פרטית;
 - בקומה 1 : 3 יח"ד בקומה כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומות 2-5 : בכל קומה 3 יח"ד (סך הכל 12 יחידות דיור) כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת ומקורה;
 - בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): 2 יח"ד כל אחת מכילה: ממ"ד, ומרפסות גג בחזית קדמית המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): יח"ד אחת המכילה ממ"ד, ומדרגות פנימיות לחיבור שטח מוצמד על הגג;
 - על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים וגנרטור עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו וגג המוצמד לדירת הגג ומכיל ג'קוזי פרטי לא מקורה עם גישה דרך מדרגות מתוך דירת הגג;

- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית עבור 6 נוסעים ופירי תשתיות משותפים;

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות עצים, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות לחזיתות צד ועורף, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, חניות אופנועים, מתקני תשתית ותא קליטה למעלית כלי רכב לחניה בתת הקרקע במרווח הקדמי מערבי, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;

ההחלטה: החלטה מספר: 16
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל לקומת עמודים מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיור סך הכל ו 2 חנויות. שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה;
2. הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות ו 2 קומות חלקיות מעל ל 3 קומות מרתף עבור 19 יחידות דיור סך הכל;
3. פתרון חלופי להסדר 0.69 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י תשלום לקרן חניה; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ20.5.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,309.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (כבניה חדשה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'. ו. המחסנים ירשמו לדירות או למסחר או לרכוש משותף.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 43

6912/2	גוש/חלקה	25-0734	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/04/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0004-043	תיק בניין
512.00	שטח	24-01916	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
 ת.ד. 1, ראשון לציון 7510001

עורך הבקשה

ארי אתגר
 קפלין אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים במגרש, בן 3 קומות כולל קרקע וקומת ביניים עבור מסחר ומשרדים מעל מחסנים במרתף, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית(כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית) מעל 4 קומות מרתף משותפות עם המגרש השכן מצפון בכתובת אלנבי 41, עבור סה"כ 21 דירות ו-3 יחידות מסחר. כמפורט:

- בקומות המרתף: 2 קומות מרתף עבור מחסנים, חדר אופניים וחניות, במשותף עם המגרש השכן בכתובת אלנבי 41 עם גישה במעלית רכב משטח המגרש השכן בכתובת אלנבי 41.
- בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר בחזית הקדמית, יחידת מסחר בחזית האחורית, חדר אשפה למסחר, חדר אשפה למגורים, חדר בלוני גז, לובי כניסה וממ"מ.
- בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5: 4 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה בחזית קדמית ואחורית.
- בקומה 6: (קומת גג חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מסתורי כביסה -2 מרפסות גג (בחזית קדמית ואחורית) מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
- בקומת הגג העליון: 19 פנלים סולאריים ו-25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף, עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: נישא לגמל מים בגבול מגרש צדדי דרומי, ריצופים, פיר שלא מצוין ייעודו בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני. זיקת הנאה במרווח הקדמי, גיבון וריצופים במרווחי הצד והאחורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש, בן 3 קומות כולל קרקע וקומת ביניים עבור מסחר ומשרדים מעל מחסנים במרתף, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית(כולל קומת קרקע עם

חזית מסחרית) מעל 4 קומות מרתף משותפות עם המגרש השכן מצפון בכתובת אלנבי 41, עבור סה"כ 21 דירות ו-3 יחידות מסחר. שכן:

- בבקשה שהוגשה מוצג מרתף במשותף עם המגרש השכן בכתובת אלנבי 41 עם תכנון חניות בקומה 1- עד 4-, וגישה במעלית חניה משטח הבניין במגרש השכן אשר הינו בניין לשימור. על אף זה לא הוגשה בקשה במגרש השכן, ובבדיקה אל מול מחלקת השימור עד זמן בדיקת הבקשה פתרון הכניסה המוצג לא אושר. לפיכך לא ניתן לאשר פתרון למרתף משותף ללא הבניין השכן וללא היתכנות למבוקש.
- חסרה הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית מלאה.
- מבוקשת יחידת דיור על הגג בחריגה מהוראות תכנית ג'
- מבוקשת בניה בתכסית 65% משטח הקומה מתחת בחריגה מהוראות תכנית ג'
- מבוקשת קומת גג בגובה נטו וברוטו בחריגה מהוראות תכנית ג'.
- מבוקשת תחנת מעלית בקומתה גג החלקית ולא פורסמה הקלה לכך מתוכנית ג'.
- בשל מיקום המגרש נדרש תיאום מול נת"ע ואישורם לבקשה. במסמכים שנכללו במפרט הבקשה מוצגת רק הפניה לנת"ע במערכת הממשלתית ללא התייחסותם.
- מבוקשת מצללה על הגג בנסיגה בחריגה בחזית האחורית.
- לא צורף פרט וחומר המצללה המבוקשת.
- על הגג העליון מבוקשים מתקנים טכניים ללא הרחקה.
- מבוקש חלון ויטרינה בשטח המישור הבנוי בחזית בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
- מבוקש מעקה גג מזכוכית בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
- לא צורפה פריסת גדרות לבקשה. לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- מפלס הכניסה לבניין לא נראה בתוכניות. לא מצוין במפרט הבקשה. לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
- לא נראה מיקום דודי האגירה במפרט הבקשה כלל.
- 2. לקבל את ההתנגדויות לעניין המרתפים שכן בבקשה שהוגשה מוצג מרתף במשותף עם המגרש השכן בכתובת אלנבי 41 עם תכנון חניות בקומה 1- עד 4-, וגישה במעלית חניה משטח הבניין במגרש השכן אשר הינו בניין לשימור. על אף זה לא הוגשה בקשה במגרש השכן, ובבדיקה אל מול מחלקת השימור עד זמן בדיקת הבקשה פתרון הכניסה המוצג לא אושר. לפיכך לא ניתן לאשר פתרון למרתף משותף ללא הבניין השכן וללא היתכנות למבוקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
 תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה חלופית של עץ מסוג פיקוס השקמה זן ישראלי גודל 12\ קוטר 10 ס"מ בין גומות 5-6 כולל בית גידול ומערכת השקייה (בתיאום מול מדור עצים).
4	קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה חלופית בערך החליפי הנותר (לאחר נטיעת פיקוס השקמה) של עצים ציבוריים מול מדור עצים דקל סידים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,140.00 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 50, טיומקין 1

80092/1	גוש/חלקה	24-1463	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0006-050	תיק בניין
438.00	שטח	22-02237	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דן קנולר
 פיינשטיין מאיר 4, תל אביב - יפו 6912304

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור ו-4 חללים מסחריים, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם המגרש מצפון בכתובת בן יהודה 52 (בקשה 24-1464 שהוגשה במקביל), כמפורט:

1. ב-4 קומות המרתף התחתונות (2-, 3-, 4-, 5-): 14 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום לרכב נכה) מתוך 35 מקומות חניה המתוכננים ב-4 קומות מרתף חניה המשותפים ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת יהודה הלוי 50 ויהודה הלוי 52, ובנוסף: בקומת מרתף 5-: חדר מכונות מעלית רכב, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף 4-: 4 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 3-: 4 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 2-: 9 מחסנים דירתיים, חדר אופניים. סה"כ ב-4 קומות המרתף התחתונות 17 מחסנים דירתיים.

2. בקומת מרתף העליונה 1-: חדר שנאים ו-4 שטחים נלווים ל-4 יחידות המסחר בקומת הקרקע עם גישה לכל אחד משטח יחידת המסחר אליה הוא מוצמד.

3. בקומת הקרקע: לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה למסחר ומגורים, ממ"מ למסחר, 4 יחידות מסחר, נישא לבלוני גז, מעלית רכב לירידה למרתפי החניה עם גישה מרחוב טיומפקין.

4. קומות 1,2,3,4 טיפוסיות: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, 4 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה ו-3 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת הגזוזטרה. ממ"ק ליחידות הדיור.

5. קומה 6 (קומת גג חלקית): עבור יחידת דיור אחת עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.

6. במפלס הגג העליון: 13 פאנלים סולאריים ו-25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

7. בחצר: גמל מים וחניות אופניים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

החלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יחידות דיור ו-4 חללים מסחריים, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם המגרש מצפון בכתובת בן יהודה 52 (בקשה 24-1464 שהוגשה במקביל)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניית גזוזטרא הבולטת ב 1.20 מטרים מקו מגרש / קו בנין "0" לרחוב יהודה הלוי ורחוב טיומקין.
- חיבור מרתפים למגרש שכן לרבות כניסת כלי רכב משותפת מרחוב טיומקין
- ביקוש להיצע חניה לפי יחס 1:0.5-1.0 חניה לדירת מגורים לפי התקן הארצי.
- הגבהת קומת המסחר עד 5 מ' ברוטו בהתאם לתכנית המופקדת

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
 - תוספת 1 קומה טיפוסית לפי תמ"א 38/3
 - תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
 - בניה בקו בניין צידי של 2.5 במקום 3 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	נדרש אישור הועדה המחוזית לפי סעיף 97(ב) של תוכנית לחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בדבר מגבלת כולל הגדלת אחוזי הבניה הניתנים לאישור.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת יהודה הלוי 52
6	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
7	1) יש להטעין תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים. 2) יש להטעין כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. 3) חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין המרפסות החורגות ושלא תרשמה כחלק מהרכוש המשותף. יש להטעין את כתב ההתחייבות במגירה 2000. 4) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,198.00 ₪.
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
11	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפי החניה עם הבניין השכן בכתובת יהוה הלוי 52.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	רישום זיקת הנאה לציבור בין חזית הבניין לגבול המגרש- לא תותר בנייה מתחת ומעל רצועה זו
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בנושא מרפסות חורגות. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ברשם המקרקעין.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות
11	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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 52, נחמני 38

80092/8	גוש/חלקה	24-1464	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0006-052	תיק בניין
588.00	שטח	22-02236	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רן משה בילינקיס
לח"י 21, רמת השרון 4704119

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בנין בן 3 קומות, 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 7 יח"ד ו-6 יחידות מסחר, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 24 יחידות דיור, 5 חללים מסחריים מעל 5 קומות מרתף משותפות עם המגרש מזרז עם בכתובת בן יהודה 50 (בקשה 24-1463 שהוגשה במקביל), כמפורט:

1. ב-4 קומות המרתף התחתונות (2-, 3-, 4-, 5-): 21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום לרכב נכה, מתוך 35 מקומות חניה המתוכננים ב-4 קומות מרתף חניה המשותפים ל-2 חלקות הסמוכות בכתובת יהודה הלוי 50 ויהודה הלוי 52, ובנוסף: בקומת מרתף 5-: 3 חדרים טכניים, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף 4-: 3 חדרים טכניים ו-5 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 3-: 2 חדרים טכניים, חדר חשמל ו-5 מחסנים דירתיים, בקומת מרתף 2-: 9 מחסנים דירתיים, חדר אופניים.
2. בקומת מרתף העליונה 1-: 4 שטחים נלווים ל-4 יחידות המסחר בקומת הקרקע עם גישה לכל אחד משטח יחידת המסחר אליה הוא מוצמד, חדר עגלות, ממ"מ למסחר ו-4 מחסנים דירתיים. סה"כ בכל קומות המרתפים 23 מחסנים דירתיים.
3. בקומת הקרקע: לובי כניסה למגורים, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה למסחר ומגורים, 5 יחידות מסחר, נישא לבלוני גז.
4. קומות 1,2,3 טיפוסיות: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, 6 יח"ד בכל קומה, 3 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזזטרה, 2 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסות גזזטרה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה. ממ"ק ליחידות הדיור.
5. קומה 4, טיפוסית עליונה: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, 5 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם תליית כביסה בשטח מרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה, 1 יח"ד עם מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה ו-1 יח"ד עם מסתור כביסה, ממ"ק ליחידות הדיור.
6. קומה 6 (קומת גג חלקית): 1 יחידת דיור בקומה. עם ממ"ד ו-1 תליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.

7. **במפלס הגג העליון: 16 פאנלים סולאריים ו-30 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. שטח גג פרטי עם גישה במדרגות משטח יחידת הדיור בקומה 6.**
8. **בחצר: גמל מים וחניות אופניים בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, חניות אופנים וארון חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.**

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. **לאשר את הבקשה להריסת בנין בן 3 קומות, 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 7 יח"ד ו-6 יחידות מסחר, שחיוזקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קומת קרקע מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 24 יחידות דיור, 5 חללים מסחריים מעל 5 קומות מרתף משותפות עם המגרש מדרום בכתובת בן יהודה 50 (בקשה 24-1463 שהוגשה במקביל).**

כולל ההקלות הבאות:

- חיבור מרתפים למגרש שכן לרבות כניסת כלי רכב משותפת מרחוב טיומקין
- ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 בהתאם לסעיף 97 לחוק.
- הבלטת מרפסת לחזית קידמית לרח' נחמני ב-40% מקו בניין קדמי.
- ביקוש להיצע חניה לפי יחס 1:0.5-1.0 חניה לדירות מגורים לפי התקן הארצי.
- הגבהת קומת המסחר עד 5 מ' ברוטו בהתאם לתכנית המופקדת
- הקלה עבור בניה מעבר לקו בניין קדמי 4 מ' לרחוב נחמני שנקבע בתכנית 44 עד ל-2 מ' בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים שלא בהתאם לתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 בהתאם לסעיף 97 לחוק.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3

- תוספת קומה טיפוסית לפי תמ"א 38/3
- תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה

2. **לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות הוגשה בטעות שכן הטענה הנטענת אינה בנוגע למגרש נשוא הבקשה.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש במרתף משותף בכתובת יהודה הלוי 50
5	אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לקבוע בסעיף 97(ב) לחוק

#	תנאי
6	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
7	(1) יש להטעין תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים. (2) יש להטעין כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. (3) חתימה על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין המרפסות החורגות ושלא תרשמה כחלק מהרכוש המשותף. יש להטעין את כתב ההתחייבות במגירה 2000. (4) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,198.00 ₪.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

#	תנאי
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפי החניה עם הבניין השכן בכתובת יהוה הלוי 50.
5	רישום זיקת הנאה לציבור בין חזית הבניין לגבול המגרש- לא תותר בנייה מתחת ומעל רצועה זו
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
10	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
11	1) אישור אגף הנכסים 2) רישום בפועל של זיקת ההנאה ברשם המקרקעין.
12	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
14	אישור רשות הכבאות
15	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 107, המגיד 10

7434/7	גוש/חלקה	25-0382	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0006-107	תיק בניין
484.00	שטח	24-00358	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רותם שני אלה בע"מ
 גליל ים, גליל ים 4690500

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

מהות הבקשה

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, מכוח תכניות 2268, 2720, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
- חפירת 3 קומות מרתף:** עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, ובנוסף: בקומה 1-2: מאגרי מים, חדר משאבות, 2 חללים סגורים וחדר ריכוז מונים.
 - בקומת קרקע קיימת:** קירות חיזוק בתוואי הבנייה, שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-3 יחידות הדיור בקומה, מעלית רכב לחניה, נישא לאשפה ותוספת מעלית פנימית.
 - בקומה 1 קיימת:** פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר, קירות חיזוק בתוואי הבנייה, שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור ממ"ד ל-2 מ-3 יחידות הדיור בקומה, ללא נגיעה פנימית בשטח יחידת הדיור הנוספת בקומה. תוספת מסתור כביסה ל-2 מיחידות הדיור בקומה. תוספת מעלית פנימית.
 - בקומה 2 קיימת:** פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר, קירות חיזוק בתוואי הבנייה, שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-3 יחידות הדיור בקומה, תוספת מסתור כביסה ל-2 מיחידות הדיור בקומה. תוספת מעלית פנימית.
 - בקומה 3 (חלקית קיימת):** הריסת הבניה הקיימת ובניית קומה בתוואי הקומות המורחבות מטה עבור 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 - תוספת קומה 4 חדשה:** בתוואי הקומות המורחבות מטה עבור 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה.
 - תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה):** עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-3 מרפסות גג, 2 מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
 - על הגג העליון:** 12 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף. גישה למפלס הגג העליון בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

9. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש הצדדיים והאחורי, נישות לאשפה, גמל מים, גז, ש"ע חדר המשאבות והמרתפים וצינור כיבוי אש במרווח הצד ובצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי. כניסה למעלית הרכב לחניה מרחוב המגיד
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד.
(10 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, מכוח תכניות 2268, 2720, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38, סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 16 יח"ד.
(10 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).**

כולל הקלות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.3 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 50% מן המרווח המותר
- בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חנייה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי
- המשך קירות חדר מדרגות בבליטה מנסיגה נדרשת בקומת הגג

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 1.9 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד
 - הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון צד דרום
 - הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 16 יח"ד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 5 מ"ר בכל הקומות
2. לא לקבל את התנגדויות 1-7 שהוגשו כולן ע"י בעל זכויות בתת חלקה מס' 6, שכן התכנית שהוגשה אשר כללה שינויים פנימיים בדירתו תוקנה. התכנית המאושרת בבקשה הינה ללא שינויים פנימיים. כן מבוקשת פתיחת המרפסת של דירת המתנגד, אשר נסגרה ללא היתר.
- לא ניתן להשאיר את המרפסת הסגורה ללא היתר ויש לפתוח את המרפסת בהתאם להוראות תכנית לב העיר כוללות סעיף שכל חריגות הבנייה תהרסנה כתנאי לתוספת בניה, כן כי הוועדה רשאית לדרוש הסרת סגירת מרפסות וכי הכלל בתכנית הוא פתיחת מרפסות.
- לשם כך, הפתיחה נדרשת מכח התכניות החלות וההנחיות לשיפוץ הבניין ומאחר ומדובר בסגירה שבוצעה ללא היתר. כל מחלוקת קניינית תדון בערכאות המתאימות לאחר אישור הבקשה כולל הדרישה התכנונית לפתיחת מרפסות בהתאם להוראות התכנית.

3. לא לקבל את התנגדות מס' 8 שכן: גובה הבניין המבוקש הינו בהתאם להוראות התוכניות החלות ולתוכנית המופקדת רובע 5 ו-6 אשר מטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה.

מבוקש חיזוק הבניין הקיים בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38

4. להמליץ על חריגה מתכנית מופקדת מס' 507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 בהתאם לסעיף 97 לחוק בעניין הדרישה לחזית מסחרית לאור המלצת צוות התכנון ובכפוף לאישור המחוז.

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 המחוז לסתירה לתכנית המופקדת
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
7	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,656.00 ₪.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	השלמת 27 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
11	1.יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
12	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#	תנאי
13	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
14	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אוסישקין 54

6958/62	גוש/חלקה	25-0668	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0202-054	תיק בניין
1,229.00	שטח	24-00852	בקשת מידע

מבקש הבקשה

העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 4 שותפות מוגבלת
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים בניין 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית בשלושה אגפים, עבור 27 יחידות דיור ו-3 חדרי כביסה על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, בשני אגפים עבור סה"כ 43 יח"ד (18 באגף המזרחי ו-25 באגף המערבי) הכולל:
- בקומות המרתף:** 41 מקומות חניה לרכב פרטי, 5 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים. ובנוסף, **בקומת מרתף 2:** 27 מ"ח ב-2 חדרי אופניים משותפים, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, **בקומת מרתף 1:** חדר שנאים, חדר מונים.
 - בקומת הקרקע:** **באגף המזרחי:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 2 יח"ד באגף. 1 יחידת דיור עם ממ"ד, ותליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח האחורי ומרווח הצד המזרחי ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח דק פרטי במרווח האחורי. **באגף המערבי:** לובי כניסה, נישא לכלוני גז, 4 יחידות דיור, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית במרווח האחורי ומרווח הצד המערבי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח דק פרטי במרווח האחורי.
 - בקומות 1,2,3,4,5:** **באגף המזרחי:** בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. **באגף המערבי:** בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. בקומה 5 מקורות רק המרפסות בחזית האחורית בפרגולה בנויה.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6):** **באגף המזרחי:** יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג בנויה בחזית האחורית. **באגף המערבי:** יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
 - על הגג העליון:** 2 בריכות ב-2 שטחי גג פרטיים מוצמדים כל אחד ליח"ד שבקומה העליונה (קומה 6) לכל אחד גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה. 45 מעבי מזגנים, 30 פאנלים סולאריים בתחום גג משותף לשני האגפים עם גישה באמצעות 2 גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין:** מסדרונות ומבואות, 2 גרעיני חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

- בחצר:** ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניות לאופנים בשטח הרצועה המפולשת, גמל מים בצמוד לגבול מדרש צדדי מזרחי, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי ופירים לשחרור עשן מרתפים במרווחי הצד כדופן פנימית לרמפת ירידה למרתפים במרווח הצד המזרחי.

ההחלטה: החלטה מספר: 21
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בניין 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית בשלושה אגפים, עבור 27 יחידות דיור ו-3 חדרי כביסה על הגג, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, בשני אגפים עבור סה"כ 43 יח"ד (18 באגף המזרחי ו-25 באגף המערבי).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#	תנאי
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74,956.00 ₪.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
12	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 37 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
9	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
10	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	תנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5
5	אגרונם/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דובנוב 1

6111/654	גוש/חלקה	24-0858	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	20/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0445-013	תיק בניין
1,150.00	שטח	23-00702	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

גל מרום
גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים פינתי חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, מ מעל 2 קומות מרתף, עבור 38 יח"ד ו-2 יחידות מסחר. הבניין המבוקש מכיל:

- ב-2 קומות המרתף: 40 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים עבור מגורים, 8 מקומות חניה לאופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, חדר טראפו וחדר מונים.
- בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר בחזית לרחוב קפלן, ממ"מ, לובי כניסה למגורים בחזית לדובנוב, 2 חדרי אשפה, חדר אופניים, 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 חצרות צמודות- תליית כביסה בשטח חצר פנימית וחצר צמודה נוספת במרווח הצד, 1 יח"ד עם ממ"ד ותליית כביסה בשטח חצר פנימית ו- המפלס התחתון ליחידת דופלקס עם תליית כביסה בשטח חצר צמודה במרווח הצד.
- קומת ביניים: עבור גלריה לכל אחת מ-2 יחידות המסחר, חדר אופניים ועגלות, 2 יחידות דיור: 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-מפלס עליון ליחידת דופלקס בקומת הקרקע כולל ממ"ד.
- בקומות 1-5: בכל קומה 6 יח"ד. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. 2 דירות בעלות פתרון לכביסה במרפסות. ו-3 דירות בעלות מסתורי כביסה. המרפסות בקומה 5 מקורות בפרגולות מאלומיניום.
- בקומת גג חלקית (קומה 6): 3 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה קלה-1 יח"ד עם ממ"ד, ותליית כביסה בשטח מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה, מדרגות עליה פנימיות לגג פרטי במפלס הגג העליון
- על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 6, 24 מערכות סולאריות, 28 מעבי מזגנים, מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בגרם המדרגות הכללי של הבניין.

7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.

8. בחצר: בריכת נוי בחצר פנימית במרכז המגרש בין אגפיי הבניין. פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווחי הצד ובמרווח בין אגפיי הבניין. משטחים מרוצפים, רמפת עליה ורמפת ירידה למרתף במרווח הצד הצפוני, כניסה מרחוב דובנוב, חניות לאופניים, מתקני תשתית ארונות רמזורים וחשמל ופיר ש"ע חדר משאבות במרווח הצד הצפוני וגדרות בגבולות המגרש. הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות כולל לשטחי ציבור.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בכתובת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים פינתי חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (סה"כ: 7 קומות) עבור 38 יח"ד כולל 2 קומות מרתף.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- תוספת יחידות דיור.
- תוספת בניה עד 25 מ"ר ליח"ד.
- הקטנת קו בניין צדדי.
- תוספת בניה בשטח בהתאמה לבניין הקיים.

כולל הקלות:

- ניוד שטחים בין הקומות לצורך הסדרת המסחר בקומת הקרקע.
- ביטול מרפסות שירות
- הבלטת מרפסות
- הגדלת תכסית קומות טיפוסית

2. לדחות את ההתנגדויות שכן התכנון המוצע בבקשה תואם את הוראות התכניות החלות ותואם את מדיניות תמ"א 38 לרובעים 5 ו-6. כמו כן נעשה תיאום תכנון מלא והתאמת המבוקש לסביבה והתכנית המשלימה המתגבשת באיזור. כאשר הוועדה לא דנה בסוגיות קנייניות.

3. הפחתת תקן החניה למסחר שהינו תקן טווח מ- 5.24 ל- 0. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,669.00 ₪.
9	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
11	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	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.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון

#	תנאי
	מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי כמסומן על גבי התכנית
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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
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 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו
12	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
13	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
14	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
15	אישור רשות הכבאות
16	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	מתוכננים 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.

עיר ללא הפסקה

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגפן 3

6110/163	גוש/חלקה	26-0522	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	21/06/2026	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0754-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

ח.ג. רוי השקעות וסחר בע"מ
 היצירה 3, רמת גן 5252141

מהות הבקשה

הפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאחר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 31 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק,
 לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.
 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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 7

6212/436	גוש/חלקה	25-0548	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0212-007	תיק בניין
739.00	שטח	22-03048	בקשת מידע

מבקש הבקשה

העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 3 בע"מ
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בקיר משותף עם אלכסנדר ינאי 9 ובניית בניין חדש בקיר משותף עם ינאי 9 הכולל: 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, משותפות לשני המגרשים.

בקומת מרתף 3-: מאגר מים, חדר משאבות, בור מעלית.

בקומת מרתף 2-: מרתף חניה משותף עם אלכסנדר ינאי 9 למכוניות ואופנועים, 2 מחסנים דירתיים.
בקומת מרתף 1-: מרתף חניה משותף עם אלכסנדר ינאי 9 למכוניות ואופנועים, חדר טראפו.

בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל יחידה, לובי משותף לשני הבניינים הבנויים בקיר משותף, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז.

בקומות 1-2: בכל קומה 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזזטרה ליחידות הפונות לחזית קדמית-מערבית ואחורית-מזרחית

בקומות 3-5: בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל יחידה בחזיתות הקדמית והאחורית.
בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גזזטרה ושתי מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית.

בגג העליון: גג טכני עם קולטים סולאריים ומעבי מזגנים.

בכל קומות הבניין: לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, פירי מערכות.

בחצר הבניין: חצר פרטית אחת בעורף המגרש המוצמדות ליחידות הדיור, חצר קדמית משותפת עם חניה לאופניים, פיתוח שטח, גינן ונטיעות, רמפת ירידה לחניון בצמוד לגבול מגרש צדדי-דרומי, גמל מים ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מגרש צדדי-דרומי.

סה"כ 21 יח"ד בבניין החדש.

החלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הבנוי בקיר משותף עם אלכסנדר ינאי 9, והקמת בניין חדש בקיר משותף עם ינאי 9, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף לשני המגרשים. סה"כ 21 יח"ד בבניין החדש.

2. אישור הקלה להקמת לובי וגמל מים משותפים לשימוש דיירי המבנים באלכסנדר ינאי 7-9 הבנויים בקיר משותף.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת אלכסנדר ינאי 9.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מצבי פרליס מתאריך 2.12.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 9.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
4	עבור עצים לשימור מס' 1,6,7,9,14,22,23,24,26,27 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה ומסר אישור סופי ליציבות העץ
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90,271.00
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 9

6212/437	גוש/חלקה	25-0547	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0212-007	תיק בניין
583.04	שטח	22-03045	בקשת מידע

מבקש הבקשה

העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 3 בע"מ
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הבנוי בקיר משותף עם אלכסנדר ינאי 7, והקמת בניין חדש בקיר משותף עם ינאי 7, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף לשני המגרשים.

בקומת מרתף 2-: מרתף חניה משותף עם אלכסנדר ינאי 7 למכוניות ואופנועים, 2 מחסנים דירתיים.
בקומת מרתף 1-: מרתף חניה משותף עם אלכסנדר ינאי 7 למכוניות ואופנועים, חדר מונים.

בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל יחידה, לובי משותף לשני הבניינים הבנויים בקיר משותף, חדר אשפה, נישת גז.

בקומות 1-2: בכל קומה 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גזוזטרה ליחידות הפונות לחזית קדמית-מערבית ואחורית-מזרחית

בקומות 3-5: בכל קומה 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל יחידה בחזיתות הקדמית והאחורית. בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ושתי מרפסות גג בחזיתות הקדמית והאחורית.

בגג העליון: גג פרטי עם בריכה על הגג, גג טכני עם קולטים סולאריים ומעבי מזגנים.

בכל קומות הבניין: לובי קומתי, חדר מדרגות, פיר מעלית, פירי מערכות.

בחצר הבניין: 2 חצרות פרטיות מוצמדות ליחידות הדיור, חצר קדמית משותפת עם חניה לאופניים, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.

סה"כ 20 יח"ד בבניין החדש.

החלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הבנוי בקיר משותף עם אלכסנדר ינאי 7, והקמת בניין חדש בקיר משותף עם ינאי 7, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף לשני המגרשים. סה"כ 20 יח"ד בבניין החדש.

2. אישור הקלה להקמת לובי משותף לשימוש דיירי המבנים באלכסנדר ינאי 7-9 הבנויים בקיר משותף.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 3.66 מקומות חניה 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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת אלכסנדר ינאי 7.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מצבי פרליס מתאריך 2.12.25 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 7.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90,271.00 ₪.
5	עבור עצים לשימור מס' 1,6,7,9,14,22,23,24,26,27 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרדס 1, שמואל הנגיד 10, הדסה 15

6953/51	גוש/חלקה	24-1795	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0269-001	תיק בניין
534.00	שטח	22-02575	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בונה טל מהנדסים בעמ
דרך בר יהודה 147, נשר 3688306 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
היסמין 7, כרמי יוסף 9979700

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

חיזוק ותוספת למבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף המכיל 15 יח"ד.
בקומת המרתף: מקלט קיים, ללא שינוי מהיתר.
בקומת הקרקע: חיזוקים קונסטרוקטיביים בקונטור הבנייה הקיימת, הרחבת מרפסות קיימות בחזית צדדית-מערבית. 2 יח"ד בקומה.
בקומות הקיימות 1-3 (בגל קומה): חיזוקים קונסטרוקטיביים בקונטור הקומה הקיימת ללא תוספות בנייה, פתיחת מרפסות זיז קיימות והחזרתן למצב פתוח בהתאם להיתרים הקיימים. 3 יח"ד בכל קומה.
בקומה החדשה 4: השלמת הבנייה הקיימת על הגג לקומה מלאה בקונטור הקומות הקיימות, לרבות מרפסות בקונטור המרפסות הקיימות בקומות שמתחת. סה"כ בקומה 1 יח"ד קיימת ו-2 יח"ד חדשות הכוללות כל אחת חדר מחזק.
בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם חדר מחזק ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות.
בקומת הגג העליון: מעבי מזגנים וקולטים סולריים עם יציאה מתוך חדר המדרגות המשותף.
בכל קומות הבניין: פיר מעלית פנימי עם תחנת עצירה בכל קומה.
בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון, נטיעות, נישא לתשתיות מים ונישת אצירת אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
סה"כ אחרי התוספת - 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 15 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת למבנה מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף המכיל 15 יח"ד.**
 בקומת המרתף: מקלט קיים, ללא שינוי מהיתר.
 בקומת הקרקע: חיזוקים קונסטרוקטיביים בקונטור הבנייה הקיימת, הרחבת מרפסות קיימות בחזית צדדית-מערבית. 2 יח"ד בקומה.
 בקומות הקיימות 1-3 (בגל קומה): חיזוקים קונסטרוקטיביים בקונטור הקומה הקיימת ללא תוספות בנייה, פתיחת מרפסות זיז קיימות והחזרתן למצב פתוח בהתאם להיתרים הקיימים. 3 יח"ד בכל קומה.
 בקומה החדשה 4: השלמת הבנייה הקיימת על הגג לקומה מלאה בקונטור הקומות הקיימות, לרבות מרפסות בקונטור המרפסות הקיימות בקומות שמתחת. סה"כ בקומה 1 יח"ד קיימת ו-2 יח"ד חדשות הכוללות כל אחת חדר מחוזה.
 בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם חדר מחוזה ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות.
 בקומת הגג העליון: מעבי מזגנים וקולטים סולריים עם יציאה מתוך חדר המדרגות המשותף.
 בכל קומות הבניין: פיר מעלית פנימי עם תחנת עצירה בכל קומה.
 בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון, נטיעות, נישא לתשתיות מים ונישת אצירת אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.
 סה"כ אחרי התוספת - 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 15 יחידות דיור.
2. **אישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,691 ₪.
4	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.
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

#	תנאי
	אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	השלמת 21 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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 254

6956/69	גוש/חלקה	25-1261	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/07/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-254	תיק בניין
337.00	שטח	25-00333	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלירד בע"מ
 הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011 טי.א.ל.וי.ג.ר.מטרופוליטן נדלן בע"מ
 הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011 וניר ברא"ז בדיזנגוף בע"מ
 הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011

עורך הבקשה

עומר רבין
 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר בנייה מספר 23-0717 מתאריך 29/08/2023 עבור הקמת בניין בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:
 במרתפים: שינויים פנימיים.
 בקומות קרקע - 6: שינויים פנימיים בתכנון דירות, ושינויים בעיצוב כל חזיתות המבנה (שינוי מיקום וגודל פתחים)
בקומה 7: שינויים פנימיים בתכנון דירות, שינויים בעיצוב כל חזיתות המבנה (שינוי מיקום וגודל פתחים) וביטול בריכה.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

- 1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מספר 23-0717 מתאריך 29/08/2023 עבור הקמת בניין בן 7 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:**
 במרתפים: שינויים פנימיים.
 בקומות קרקע - 6: שינויים פנימיים בתכנון דירות, ושינויים בעיצוב כל חזיתות המבנה (שינוי מיקום וגודל פתחים)
 בקומה 7: שינויים פנימיים בתכנון דירות, שינויים בעיצוב כל חזיתות המבנה (שינוי מיקום וגודל פתחים) וביטול בריכה.
- 2. לאשר פטור מתקן חניה לפי תקנה 12' בתקנות החניה בהתאם להחלטת ועדת ערר דיזנגוף 181. כל זאת עד קביעת מדיניות הוועדה בנושא מגרשים שנמצאים על נת"צ.**

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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. רישום שטח המסחר שבקומת הקרקע לשימוש מסחר בלבד.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים מהיתר הקודם מספר 23-0717 מתאריך 29/08/2023
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.

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 37

6951/122	גוש/חלקה	26-0519	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	18/06/2026	תאריך הבקשה
שינויים חידוש היתר	סיווג	0496-037	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתן מונרוב
 אבן גבירול 37, תל אביב - יפו 6436109

עורך הבקשה

אמנון נוימרק
 ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

מהות הבקשה

1- חידוש היתר מספר 20-0465 שניתן בתאריך 13/07/2020 לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית הכוללים בחזית העורפית הקמת 2 מגדלי ממ"דים בני 4 קומות כל אחד עבור מיגון וחיזוק המבנה.

2- שינוי שם מתכנן השלד מ- אמנון נוימרק ת.ז. 003989134 ל- ערן שילר ת.ז. 022967830 בהיתר מספר 20-0465 שניתן בתאריך 13/07/2020.

- התקבלה בקשה ממבקש ההיתר לשינוי שם מתכנן השלד וצורפו כל המסמכים הנדרשים, כולל מכתב מינוי מתכנן שלד חדש, חישובים סטטיים מעודכנים על שם מתכנן השלד החדש, תצהיר ממתכנן השלד שהוא לוקח אחריות על הפרויקט.

- ההיתר הנדון ניתן בתאריך 13/07/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 13/07/2023.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-0582 מתאריך 13/07/2023 עד לתאריך 13/07/2026.

-התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבנייה לוותה בקשיים רבים, בעיקר על רקע אי-הסכמות בין המבקש לבין המחזיק בחנות שבקומת הקרקע. לאחר ניהול משא ומתן ממושך בין הצדדים, הגיעו להסכמות שאפשרו את המשך קידום הפרויקט.

לאחר החתימה על ההסכם עם המחזיק, נדרשה תקופת היערכות משמעותית הכוללת עבודות רבות, ובהן מינוי יועץ תנועה וקבלת האישורים הנדרשים לצורך התחלת הבנייה. למרות המאמצים ההנדסיים שנעשו לקידום ההליך, נדרש פרק זמן ממושך עד להתחלת העבודות בפועל, אשר ארך חודשים רבים.

מדובר באזור מורכב ורגיש במיוחד, בעל מאפיינים תכנוניים ותנועתיים ייחודיים. כך למשל, במהלך תקופת הבנייה התרחשו שתי מלחמות, והאתר גובל בנתיב תחבורה ציבורית פעיל המחייב קבלת אישורים מיוחדים.

עיר ללא הפסקה

עוד יודגש כי אף שבעתות חירום הותרה המשך פעילות באתרי בנייה ברחובות אחרים, הרי שבאתר זה, בשל סמיכותו לנתיב תחבורה ציבורית, נדרשו מגבלות ואישורים נוספים, אשר השפיעו על קידום העבודות.

-הבניין כעת ממשיך בבנייה, והקבלן עובד במרץ ומקדם את הבניה לצורך סיום הפרויקט ולשם כך זקוק להארכת תוקף.

-נימוקי הבקשה:

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

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה מכוח תיק מידע שניתן ביום 18/04/2017, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016, בהתאם לנוסחן במועד הגשת הבקשה התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה שלא תעלה על שש שנים, זאת בהתאם לתקנה 59 (א) כלהלן:

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

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 6 שנים עד לתאריך 13/07/2026, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 13/07/2029 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

1- לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 6 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 13/07/2026 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 אשר חלה על ההיתר לאור מועד הוצאתו, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 13/07/2029 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

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

2- לאשר את הבקשה לשינוי שם מתכנן השלד מ- אמנון נוימרק ת.ז 003989134 ל- ערן שילר ת.ז 022967830 בהיתר מספר 20-0465 שניתן בתאריך 13/07/2020.

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

#	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

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.

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 70, הגבור האלמוני 42

6133/874	גוש/חלקה	23-1072	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-070	תיק בניין
2,582.00	שטח	22-02590	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אדר סקר
 הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

הריסה של מבנה השיכון והקמת שני בניינים בתחום המגרש הכוללים 7 קומות טיפוסיות על גבי קומת קרקע גבוהה וקומת גג חלקית, בסה"כ 9 קומות. רשימת הקלות מצורפת: 1. גובה בינוי: א. קומת קרקע מוגבהת עד לגובה 4.50 מ' לרחוב לה גוארדיה ואפשרות גם לרחוב משה דיין. 2. תכסית: א. הקלה להקמת שני בניינים במגרש תוך שמירה על מרחק של 8 מ' בין בניינים. 3. צפיפות: א. מבוקשת 70 יח"ד במגרש על בסיס מדיניות תמא 38 של עיריית תל אביב על פי סעיף 4.2.5 סעיף קטן ד'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עם זיקת הנאה למעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 874-870.
- לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.

4. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:**
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
 2. הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
 3. תכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
 4. הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
 5. נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
 6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. **הקמת עוגנים פולימריים** זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. **לדחות את ההתנגדויות**, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבניה ולמס' יחידות הדיוור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו-870 גוש 6133
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות קיימים במדרכה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	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.
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

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: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עם זיקת הנאה למעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 1. תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
 2. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 3. הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
 4. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 5. תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
 2. הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
 3. תכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
 4. הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
 5. נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
 6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערכי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבניה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

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

#	תנאי
	של העץ ומרחקים ביחס לגדר .

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	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.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית .
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873 ו-870 גוש 6133
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות קיימים במדרכה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	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.
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

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: 33 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
- לאשר מכח תמ"א 38/33 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
 - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
 - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.
- לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
 - הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
 - תכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
 - נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.

6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
5	אישור רשות הכבאות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203,690.90.

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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית .
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
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 "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
2	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873 ו-870 גוש 6133
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 129 עצים בגודל 10 לפחות (4") בכל חמשת המגרשים המשויכם לבקשה זו או בהתאם להצהרת עורך הבקשה על המגרש הזה.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
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 34 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 75, הגבור האלמוני 40

6133/873	גוש/חלקה	24-0787	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	02/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0758-075	תיק בניין
2,304.00	שטח	23-00737	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדר מונים.
- בקומת קרקע: כל בניין מכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.

3. בניין A מזרחי גובל ברחוב דיין משה, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 34 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומה 1-4: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומה 5-6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 32,33.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.

4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומות 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 29,31.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ו-1.5 מ' במרווחים צדדים ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינון, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 71, 73, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0013-2 מתאריך 22/07/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
1. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
2. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
3. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניווד זכויות בין הקומות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 18 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

עיר ללא הפסקה

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

#	תנאי
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 29

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

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

דרור בריל
 מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

מהות הבקשה

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

עיר ללא הפסקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום 27/05/2026, לתקן ניסוח החלטה ולהסיר את ההערה "קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים" שכן הדיפון מתוכנן באמצעות עוגנים זמניים.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך חלקה (776)
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	ביצועה העתקת עמוד מאור
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
6	הצגת הסכם תחזוקה והקמה לנושא זיקות הנאה
7	רישום בפעול בספר מקרקעין לנושא זיקת הנאה, רכוש משותף (לרבות חניית נכים) ואי סגירת מרפסות;
8	ככל שקירות הממ"ד יורדים לקרקע בתחום החצר ואינם מחושבים במסגרת חישוב השטחים, יש לצמצם את ירידת הקירות למקטעי קיר בלבד ולא כמסה רציפה אחת.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
10	קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם.
4	התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20743 ט'. בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	תנאי
1	יש לעמוד בכלל תנאי נכסים הנדרשים בהתאם

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

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

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך חלקה (776)
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	ביצועה העתקת עמוד מאור
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
6	הצגת הסכם תחזוקה והקמה לנושא זיקות הנאה
7	רישום בפעול בספר מקרקעין לנושא זיקת הנאה, רכוש משותף (לרבות חניית נכים) ואי סגירת מרפסות;
8	ככל שקירות הממ"ד יורדים לקרקע בתחום החצר ואינם מחושבים במסגרת חישוב השטחים, יש לצמצם את ירידת הקירות למקטעי קיר בלבד ולא כמסה רציפה אחת.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש)
10	קיים חשד להמצאות אסבסט במבנה להריסה. יש להגיש למגירה 5345 סקר אסבסט של סוקר מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם.

#	תנאי
4	התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20743 ט.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן אברהם (יאיר) 10

7084/35	גוש/חלקה	24-1342	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	23/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3805-010	תיק בניין
223.00	שטח	22-03055	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורי מצנר
רבן גמליאל 7, בני ברק 5139225

עורך הבקשה

שלמה מצנר
בן זומא 10, בני ברק

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף. הבניין החדש יתוכנן בקירות משותפים חופפים משני צידיו ויכיל 10 יח"ד כולל דירת גן בעורף קומת הקרקע, מסחר כלפי חזית לרחוב ומשרד בקומת המרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בקירות משותפים בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עם משרד. הבניין יתוכנן עם יחידת מסחר הפונה לחזית הרחוב ו-10 יח"ד כולל דירת גן בעורף קומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה בקו בנין אחורי של 3.6 מ' לעומת 4 מ' המותרים בהיקף של 10% חריגה מקו הבניין המותר לצורך שיפור תכנון ומיצוי זכויות מיטבי.
- חריגה של 2 מ' מהגובה המותר של המבנה הראשי (ללא הבניה על הגג) לטובת שיפור תכנון ויצירת קומת מסחר גבוהה וקומות מגורים נאותות למגורים ללא הגדלת נפחי הבניה המותרים ובהתאם למקובל באזור.
- חריגה מהנפח המותר במבנה על הגג לטובת שיפור תכנון ובהתאמה למדיניות עיצוב דרום פלורנטין.

לקבל את ההתנגדות ולחייב את בעלי ההיתר להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק ככל שיגרם לנכסים הגובלים והחזרת המצב לקדמותו.

לאשר פתרון חלופי להסדר 11.52 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה היות ולא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בגלל תנאי המגרש בהתאם להמלצת מכון הרישוי כמפורט מעלה.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רינגלבלום 2

6986/251	גוש/חלקה	25-1636	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	10/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3650-002	תיק בניין
563.00	שטח	24-00245	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניר ישראלי
 רינגלבלום 2, תל אביב - יפו 6683702

עורך הבקשה

דייגו אסטבן גלדיש
 ארלוזורוב 54, רמת גן 52493

מהות הבקשה

שינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת השנייה (כולל שיפור מיגון) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לכיוון חזית לרחוב עם רצפה ותקרה מחומר קל, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0013 מתאריך 22/07/2026

- לקבל חלקית את ההתנגדות - לעניין יציבות המבנה, הבקשה חתומה ע"י מתכנן שלד האחראי ליציבות תוספת הבנייה אך התוספת המוצעת מבנייה קלה וללא המשך עמודים ומעטפת לחזית אחידה וליציבות התוספת והשימוש בגג המשותף שנוצר;
- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - מוצעת בנייה לא רציפה בחזית לרחוב ללא פתרון למעטפת עבור דירת השכן, בניגוד להוראות התכנית;
 - הבניה מוצעת מחומרים קלים שלא תואמים את אופי האזור ולא מאפשר שימוש אפקטיבי בשטח הגג המשותף שנוצר לאחר הרחבה.
 - לא הוצגו תוכניות הרחבה עתידי למגרש לאופן מימוש הזכויות שנתרו, בניגוד להוראות התכנית;
 - הבקשה מהווה הריסת חלקי תקרה של דירת המתנגד, מתחת לשיפור מיגון וזאת ללא הסכמתו של השכן לפיכך אין היתכנות קניינית; הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר הועברה למבקש ולעורך.

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

תנאים להתחלת עבודות

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

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.

03/08/2026
כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 12, רשי"ף (ר' שמואל יוסף פין) 11

6894/51	גוש/חלקה	25-0960	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	18/05/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0391-012	תיק בניין
321.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

צבי מרדכי כץ
ארלנג'ר 12, תל אביב - יפו 6602214 אברהם יצחק
הרצל 34, רמת גן 5243126 אורי אברהם
ארלנג'ר 12, תל אביב - יפו 6602214

עורך הבקשה

זויה גרינשפון
הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה

ארגון מחדש של השטח בקומה השלישית (העליונה) לשם שימוש חורג כלפי היתר משרדים לטובת 3 יחידות דיור עם שיפור מיגון בכל דירה ויחידה נוספת בקומה זאת שהוצגה כמשרד ש"אינו שייך לבקשה" בבניין מסחרי קיים, בן 3 קומות עם יציע בקומת הקרקע.

*שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייכת לבקשה".

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

א. בהתאם להחלטת ועדת ערר, לאשר את הבקשה לשינוי בארגון שטח הקומה העליונה לצורך שינוי שימוש וחלוקת שטחה ממשרדים בהיתר ל-3 יחידות דיור בהתאם ממדיניות לעניין שטח הדירות (ומשרד שאינו בבעלות המבקשים) בבניין קיים, בן 3 קומות, כהקלה ל:

- שימוש חורג כלפי היתר משרדים (מלבד המשרד שהוצג כ"לא שייך להיתר" שאינו בבעלות המבקש) לשימוש של מגורים לטובת 3 יחידות דיור חדשות (עם שיפור מיגון בכל אחת),

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

ב. לפי חו"ד תנועה וחניה של מכון הרישוי, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.7 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

עיר ללא הפסקה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פירוק סגירת המרפסת בקומה העליונה בדירה מס' 16 כפי שסומן במפרט בבעלות המבקש.
2	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

03/08/2026
 כ' אב תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנדה 47, לבנדה 49

6977/78	גוש/חלקה	25-0393	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	19/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0409-047	תיק בניין
965.00	שטח	24-01596	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קירהמור לבנדה בע"מ
 אחד העם 10, תל אביב - יפו 6514209

עורך הבקשה

שחף זית
 חכמי דוד 12, תל אביב - יפו 6777812

מהות הבקשה

1. הריסת מבני מוסך ותעשייה קלה הקיימים במגרש.

- איחוד חלקות 78 ו-79 לפי סעיף 6.9 בתב"ע 4203 החלה במקום
- הקמת בניין חדש הכולל קומת קרקע מסחרית עם גלריות, קומת משרדים, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ: 8 קומות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 33 יחידות דיור, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתפים: 34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, 37 מקומות חניה לאופניים (17 מקומות חניה לאופניים בפיתוח ו-20 בחדר אופניים משותף בקומת 1-), 12 מקומות חניה לאופנועים, מחסנים דירתיים, חדר טראפ, חדרי טכניים: מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים וכיו"ב.
- בנוסף, בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): שטח נלווה למסחר עם מדרגות פנימיות מתוך שטח המסחר.
- קומת הקרקע: 2 יחידות מסחר עם גלריות, לאחת היחידות שטח נלווה במרתף עליון, ממ"מ מסחר, מבואה עבור המגורים, מבואה לשטחי המשרדים עם גרם מדרגות נוסף ומעלית, חדרי אשפה מגורים ומסחר/ תעסוקה, חדר גז.
- קומת גלריה: גלריות למסחר וחללים כפולים
- קומה 1: קומת תעסוקה עבור משרדים, ממ"מ, שירותים וחדר טכני.
- קומה 2-6: בכל קומה 6 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה. פרוגולות מעל מרפסות בקומה העליונה.
- קומה 7 (קומת גג חלקית): 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גג ומעליהן פרגולות לכל דירה.
- קומת גג עליון: גג טכני עבור מערכות סולריות, מעבי מזגנים, גנרטור וכיו"ב.
- בכל קומות הבניין: גרם המדרגות הכללי של הבניין, מעליות, מבואות, פירי תשתיות משותפים
- בחדר: זיקת הנאה במרווח הקדמי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, 17 חניות אופניים, מתקני תשתית, גדרות ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי במרווח הצד הצפוני

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-2 מתאריך 22/07/2026

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת מבני מוסך ותעשייה קלה הקיימים במגרש.
2. איחוד חלקות 78 ו-79 לפי סעיף 6.9 בתב"ע 4203 החלה במקום
3. הקמת בניין חדש הכולל קומת קרקע מסחרית עם גלריות, קומת משרדים, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ: 8 קומות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 33 יחידות דיור, כמפורט:
 - ב-3 קומות המרתפים: 34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, 37 מקומות חניה לאופניים (17 מקומות חניה לאופניים בפיתוח ו-20 בחדר אופניים משותף בקומת 1-), 12 מקומות חניה לאופנועים, מחסנים דירתיים, חדר טראפז, חדרי טכניים: מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים וכיו"ב.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): שטח נלווה למסחר עם מדרגות פנימיות מתוך שטח המסחר.
 - קומת הקרקע: 2 יחידות מסחר עם גלריות, לאחת היחידות שטח נלווה במרתף עליון, ממ"מ מסחר, מבואה עבור המגורים, מבואה לשטחי המשרדים עם גרם מדרגות נוסף ומעלית, חדרי אשפה מגורים ומסחר/תעסוקה, חדר גז.
 - קומת גלריה: גלריות למסחר וחללים כפולים
 - קומה 1: קומת תעסוקה עבור משרדים, ממ"מ, שירותים וחדר טכני.
 - קומה 2-6: בכל קומה 6 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה. פרוגולות מעל מרפסות בקומה עליונה.
 - קומה 7 (קומת גג חלקית): 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גג ומעליהן פרגולות לכל דירה.
 - קומת גג עליון: גג טכני עבור מערכות סולריות, מעבי מזגנים, גנרטור וכיו"ב.
 - בכל קומות הבניין: גרם המדרגות הכללי של הבניין, מעליות, מבואות, פירי תשתיות משותפים
 - בחדר: זיקת הנאה במרווח הקדמי, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, 17 חניות אופניים, מתקני תשתית, גדרות ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי במרווח הצד הצפוני
4. כולל ההקלה הבאה:
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית, בהתאם למפורט בפרק התייחסות להקלות.
5. בנוגע להתנגדות שהוגשה: לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשרה כמפורט.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג)

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	(4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימת יו"ר ועדה מקומית על התצ"ר.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	קבלת אישור האגרונום שבוצעה חפירת הגיטוש ונגקטו כל האמצעים לשימור עצים 2-6 במגרש השכן באופן תקין.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקות ההנאה על שם עיריית ת"א וביצוע בפועל של הפיתוח הנדרש בגין (סעיף 6.12 בתכנית)
2	אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, על ביצוע המיגון גזי קרקע בהתאם למפרט שאושר בפועל (סעיף 6.12 בתכנית).
3	אישור רשות הכבאות
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 כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
9	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
10	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
12	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
13	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
14	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.