

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0012 תאריך: 25/02/2026 שעה: 12:30  
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן  
 גבירול 69

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	מ"מ יו"ר הוועדה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1195	0821-054	קהילת לבוב 22	גיפס תמר בלנק	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	25-1625	0822-017	קהילת לבוב 17	אליהו אדלשטיין	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	3

04/03/2026  
ט"ו אדר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות קהילת לבוב 22, קהילת לבוב 24

6636/327	גוש/חלקה	25-1195	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	13/07/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0821-054	תיק בניין
797.00	שטח	24-00907	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיפס תמר בלנק  
קהילת לבוב 22, תל אביב - יפו 6970397 אביעד בלנק  
קהילת לבוב 22, תל אביב - יפו 6970397

### עורך הבקשה

פזית שביט  
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 6971912

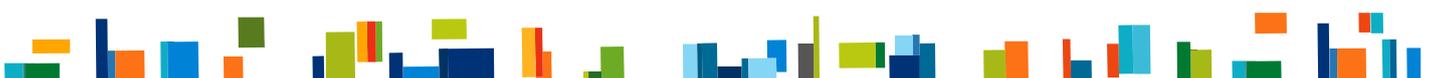
### מהות הבקשה

הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד, בבניין טורי בן 2 קומות, 7 יח"ד.  
כמו כן, הבקשה כוללת הריסת המדרגות החיצוניות לגישה לקומה א' בחזית הצדדית הדרומית שקיימות בצמוד לדירה קיימת (כי מיקומן מיועד להרחבת הדירה הנדונה) ובניית מדרגות חדשות לגישה לקומה א' בחצר האחורית המזרחית, במגרש: הריסת גדרות מול הדירה הנדונה - בגבולות המגרש הקדמי המערבי הפולש לשטח ציבורי, הצדדי הדרומי והאחורי המזרחי (גדר קיימת בפלישה למגרש השכן) ובניית גדרות חדשות בגובה 1.0 מ', הריסת גדר פנימית במרווח הדרומי והריסת פרגולה הקיימת במרווח המזרחי.

### החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0012 מתאריך 25/02/2026

- לאשר את הבקשה הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד, הריסת המדרגות החיצוניות הקיימות לגישה לקומה א' בצמוד לקיר החיצוני הדרומי, (מיקומן מיועד להריסה לפי תב"ע 2204) ובניית מדרגות חדשות לגישה לקומה א' בחצר האחורית המזרחית, בבניין טורי בן 2 קומות, 7 יח"ד.  
במגרש: הריסת גדרות מול הדירה הנדונה - בגבולות המגרש הקדמי המערבי, הצדדי הדרומי והאחורי המזרחי (גדר קיימת בפלישה למגרש השכן) ובניית גדרות חדשות בגובה 1.0 מ', הריסת גדר פנימי במרווח הדרומי והריסת פרגולה הקיימת במרווח אחורי המזרחי.
- לקבל את התנגדויות לעניין בניית מרתף, שכן בתאריך 4/2/26 הוגשה תכ' מתוקנת שאינה כוללת בניית מרתף, מוצמד לדירה הנדונה.
- לדחות את התנגדויות לעניין שינוי מדרגות חיצוניות, שכן הינן קיימות בשטח הדירה המיועדת להרחבה ומדרגות חדשות שמוצעות בחזית האחורית בהתאם לנספח הבינוי תב"ע 2204 טיפוס D3, לכן לא



נדרשת הסכמה כל בעלי זכויות הנכס ובנוסף הינן בהתאם למהלך נוסף של מדרגות הקיימות בצד הצפוני להגשה לקומה שניה.

4. לדחות את ההתנגדויות שלבקשה מתנגדים רב בעלי זכויות בנכס, כשכן שלפי נסח טאבו החלקה רשומה כבית משותף עם 8 תתי חלקות, בקומת הקרקע תת חלקות 2 ו-3 באותה בעלות ואחדו דירות בפועל, ומדובר על דירה מורחבת ותת חלקה מס' 4 גם הורחבה, לכן ניתן לראות כהסכמה של 50%, מכיוון שהרחבה המבוקשת בהתאם לתב"ע 2204 ניתן לדחות שאר מתנגדים.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אתימת פתח כניסה למגרש הנדון הקיימת בגדר בגובל המגרש המזרחי השכן.
7	הגשת התחייבות בעלי הדירה לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

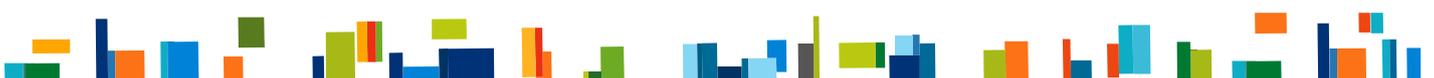
**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הריסת גדרות שפולשות ששטח ציבורי ולשכנים ואטימת פתח כניסה למגרש הנדון דרך המגרש המזרחי השכן חלקה 328 לפני תחילת עבודות בניה.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף הנכסים.
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



04/03/2026  
ט"ו אדר תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות קהילת לבוב 17

6636/279	גוש/חלקה	25-1625	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	09/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0822-017	תיק בניין
759.00	שטח	25-00075	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אליהו אדלשטיין  
התהילה 24, נתניה 4272024

### עורך הבקשה

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

### מהות הבקשה

הריסת שתי דירות צמודות קרקע בנות קומה אחת, האמצעיות הקיימות בבנין טורי מכיל 4 יח"ד ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (לפי תב"ע 2204) כ"א בת 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו ובניית מעלית פנימית עם עצירה בכל המפלסים, מעל מרתף מכיל ממ"ד.  
במגרש: בניית גדר חדשה בחלק מגבול המגרש המערבי, ובמרווח הקדמי הצפוני הסדרת מסתור אשפה גז ומים בגבול מגרש.

### החלטה: החלטה מספר: 2

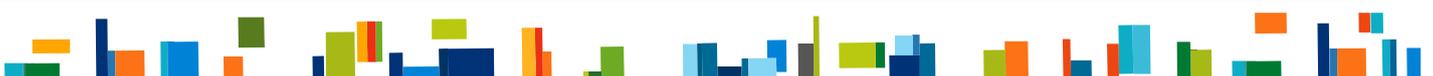
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0012 מתאריך 25/02/2026

- לאשר את הבקשה להריסת שתי דירות צמודות קרקע בנות קומה אחת, האמצעיות הקיימות בבנין טורי מכיל 4 יח"ד ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (לפי תב"ע 2204) כ"א בת 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו ומעלית פנימית עם עצירה בכל המפלסים, מעל מרתף מכיל ממ"ד.  
במגרש: בניית גדר חדשה בחלק מגבול המגרש המערבי, בגבול המגרש הצפוני הקדמי הסדרת מסתור אשפה, גז ומים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- לקבל את התנגדות של תת חלקה 1 לעניין הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, שכן בתכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 5/2/26 המדרגות הנ"ל בוטלו;
- לדחות את התנגדויות לגבי שאר הטענות, שכן הבניה המוצעת אינה פוגעת בשאר בעלי זכות בנכס (דירה מס' 1 ודירה מס' 4) והורחבו מעבר לקווי הרחבה לפי תב"ע 2204, וכמו כן אינה פוגעת בבנין של השכנים הגובלים (קהילת לבוב 15 וקהילת לבוב 19) כאשר בשביל בין חלקות לא קיימת חניה מאושרת כל שהיא.

תנאים למתן היתר

תנאי

#



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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

