עיריית תל־אביב-יפו

מינהל הנדסה

08/11/2026
כ"ח חשון תשפ"ז

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי — ישיבה: 1-26-0212 תאריך: 29/10/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

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	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	רויטל דהן-אטיאס, עו"ד	מזכירת 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	26-0199		11 2436	י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	1
2	26-0263	2106-021	אשכול לוי 21	ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	6

08/11/2026
כ"ח חשון תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי
11 2436

בקשה מספר	26-0199	**גוש/חלקה**	6634/15
תאריך הבקשה	02/03/2026	**שכונה**	'תכנית ל
תיק בניין		**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	21-02627	**שטח**	7,575.00

מבקש הבקשה
י.ח. דמרי בשדה דב בע"מ
שד ירושלים 1, נתיבות 8777222

עורך הבקשה
רני זיס
ביאליק 143, רמת גן 52523

מהות הבקשה

הקמת 4 בניינים למגורים, מסחר ומלונאות במגרש 107 ביחידת תכנון 6, מכוח תמ"ל3001 ותע"א/תמ"ל3001(107), מעל 5 קומות מרתף משותפות, סה"כ עבור 455 יחידות דיור ו-70 יחידות ארוח מלונאיות.

בהתאם לתוכניות המוזכרות, ארבעת הבניינים (מגדל A , מגדלון C, ו-2 בניינים מרקמיים B + D) ממוקמים ב-4 פינות המגרש, ובמרכזם חצר פנימית משותפת, הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, עם מעברים רציפים (בין הבניינים) **לשצ"פ מדרום וממערב, ולשני ה**רחובות מדרום וממזרח.
בשלושה בניינים, שיש להם חזית קדמית לרחוב, מתוכננת חזית מסחרית פעילה המקורה בסטיו ברוחב של 5 מטרים, עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
הבניינים מוצעים לפי הפרוט הבא:

- בניין A- בפינה הדרום מערבית של המגרש, מגדל למגורים ומסחר (בקרקע), בן 39 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 40 קומות), עבור 226 יח"ד.
-בקומת הקרקע: שטחי מסחר, מבואת כניסה למגורים, וחדרים טכניים לתפקוד הבניין.
-בקומות 1-7: בכל קומה 8 יחידות דיור (סה"כ 56), שתיים מהן עם פתרון מיגון קומתי ושש מהן עם פתרון מיגון דירתי, מרפסת מקורה ופתוחה לכל אחת מהן.
-בקומות 8-31: בכל קומה 6 יחידות דיור (סה"כ 144), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומות 32-35: בכל קומה 5 יחידות דיור (סה"כ 20), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומה 36: 3 יחידות דיור, כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומה 37: 2 יחידות דיור, כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומה 38: יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומת הגג הטכני: גג טכני כחול דו מפלסי, הכולל מערכות טכניות לפתקוד הבניין ופאנלים PV סולאריים.

- בניין B- בפינה הצפון מערבית בניין מרקמי למגורים עם מסחר בקרקע, בן 9 קומות וגג עליון טכני, עבור 80 יח"ד.
-בקומת הקרקע: מבואת כניסה למגורים וחדרים טכניים לתפקוד הבניין, 8 יחידות דיור (שאינן דירות גן), עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת תחומה, מקורה ופתוחה.
-בקומות 1-6: בכל קומה 10 יחידות דיור (60 סה"כ), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומה 7: 6 יחידות דיור, כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת (חלקן מקורות וחלקן לא מקורות).
-בקומה 8: **6 יחידות דיור, כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת לא מקורה.**

- בניין C- **בפינה הצפון מזרחית, מגדלון למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 16 קומות וגג עליון טכני (סה"כ 16 קומות), עבור 70 יח"ד.**
-בקומת הקרקע: שטחי מסחר, מבואת כניסה למגורים, וחדרים טכניים לתפקוד הבניין.
-בקומות 1-7: בכל קומה 6 יחידות דיור בקומה (42 סה"כ), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומות 8-13: בכל קומה 4 יחידות דיור בקומה (24 סה"כ), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומות 14-15: בכל קומה 2 יחידות דיור בקומה (4 סה"כ), כל אחת מהן עם פתרון מיגון דירתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומת הגג הטכני: גג טכני כחול, הכולל מערכות טכניות לפתקוד הבניין ופאנלים PV סולאריים.

- בניין D- בפינה הדרום מערבית בניין מרקמי למגורים ומלונאות בן 8 קומות, קומת גג לשימושי רווחה, ומעליה גג עליון טכני (סה"כ 9 קומות), עבור 79 יח"ד ו-70 יחידות ארוח מלונאיות.
-בקומת הקרקע: שטחי מסחר והסעדה, למבואת כניסה למגורים, מבואת כניסה למלון, חדרים טכניים לתקפוד הבניין.
-בקומות 1-2 1: בכל קומה 14 יחידות ארוח מלונאיות עם פתרון מיגון קומתי דו תכליתי (סה"כ 28 יחידות ארוח), 10 יחידות דיור עם פתרון מיגון קומתי (סה"כ 20). **כל אחת מיחידות הדיור והאירוח המלונאי כוללת מרפסת מקורה ופתוחה.**
-בקומות 3-5: בכל קומה 14 יחידות ארוח מלונאיות עם פתרון מיגון קומתי דו תכליתי (סה"כ 42 יחידות ארוח), 9 יחידות דיור עם פתרון מיגון קומתי (סה"כ 27). כל אחת מיחידות הדיור והאירוח המלונאי כוללת מרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומות 6-7: בכל קומה 16 יחידות דיור, כל אחת עם פתרון מיגון קומתי ומרפסת מקורה ופתוחה.
-בקומה 8: שטחי רווחה, נופש וספורט למגורים, במרפסת הגג בריכת שחיה לרווחת הדיירים ולאורחי המלון.
-על הגג העליון: גג כחול טכני למערכות הבניין.

- **על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הצפון מזרחית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדלון), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.**

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0212 מתאריך 29/10/2026

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים למגורים, מסחר ומלונאות במגרש 107 ביחידת תכנון 6 מכוח תמ"ל3001 ותע"א/תמ"ל3001(107), מעל 5 קומות מרתף משותפות, סה"כ עבור 455 יחידות דיור ו-70 יחידות ארוח מלונאיות.

בהתאם לתוכניות המוזכרות, ארבעת הבניינים (מגדל A , מגדלון C, ו-2 בניינים מרקמיים B + D) ממוקמים ב-4 פינות המגרש, ובמרכזם חצר פנימית משותפת, הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, עם מעברים רציפים (בין הבניינים) לשצ"פ מדרום וממערב, ולשני הרחובות מדרום וממזרח.
בשלושה בניינים, שיש להם חזית קדמית לרחוב, מתוכננת חזית מסחרית פעילה המקורה בסטיו ברוחב של 5 מטרים, עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

- **בניין A- בפינה הדרום מערבית של המגרש, מגדל למגורים ומסחר (בקרקע), בן 39 קומות וקומת גג טכנית (סה"כ 40 קומות), עבור 226 יח"ד.**
- **בניין B- בפינה הצפון מערבית בניין מרקמי למגורים, בן 9 קומות וגג עליון טכני, עבור 80 יח"ד.**
- **בניין C- בפינה הצפון מזרחית, מגדלון למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 16 קומות וגג עליון טכני, עבור 70 יח"ד.**
- **בניין D- בפינה הדרום מערבית בניין מרקמי למגורים ומלונאות בן 8 קומות, קומת גג לשימושי רווחה ומעליה גג עליון טכני (סה"כ 9 קומות), עבור 79 יח"ד ו-70 יחידות ארוח מלונאיות.**

- **על המגרש: הסדרת רמפה דו-נתיבית לגישה למרתפי החניה, בפינה הצפון מזרחית של המגרש (בנפח קומת הקרקע של המגדלון), זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בתחום המגרש, פיתוח שטח, נטיעות.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי הקרקע\ תוכניות דיגום, וכל הנדרש לנשוא ה-PFAS. יש להעלות את המוצגים למערכת רישוי מקוון במסגרת המסמכים הנבדקים להיתר.
6	1) חתימה על הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח לנושא פיתוח השטחים המשותפים בזיקות ההנאה, כתנאי לקבלת היתר בניה. 2) אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	אישור רשות המים לשפילת מי תהום ככל שתידרש.
4	אישור מי אביבים לנושא מפרידי שומנים למסחר
5	חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח. כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - שדה דב
8	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בותחום הקולונדה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור מגרש 109, ברמפת הגישה למרתף ובנתיב המיסעה המקשר. 3. רישום שטחי המלונאות מעל לקרקע ובתת הקרקע לשימוש מלונאי בלבד. 4. רישום שטחי המסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד 5. רישום השטחים המשותפים למגורים שימוש כל דיירי המתחם, כולל הגגות העליונים, והשטחים לרווחת הדיירים. 6. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה 7. רישום החניות שאינן למגורים כבלתי ניתנות להצמדה
3	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.
4	תכנית חשמל חתומה עיי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפיי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
5	תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח
6	הצגת תכנון הנדסי מפורט של מערכת שימוש חוזר להשקיה במי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות על מצע מנותק, בהתאם לתוכנית ההנדסית העקרונית בתוכנית העיצוב. התכנון יהיה חתום על ידי מתכנן המערכת ויועץ הנוף או מתכנן מערכת ההשקייה של התכנית ויאושר עיי היחידה לתכנון בר קיימא
7	חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים
8	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפייע
9	אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול
10	קבלת אישור יועץ חשמל להספק מותקן מינימאלי של פאנלים סולאריים לכל מבנה במגרש, כדי לעמוד ביעד הייצור השנתי שנקבע למגרש בנספח האנרגיה
11	הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא4419/ לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניוו יות
12	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) בזמן ביצוע עבודות הבניה. באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.
13	אישור משרד הבריאות

#	תנאי
14	רישום בפועל של זיקת הנאה
15	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) רישום השטחים ע"ש עיריית תל אביב בהתאם ללוח ההקצאות לאיחוד וחלוקה. 3) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים .
16	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
17	אישור רשות הכבאות
18	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.

08/11/2026
כ"ח חשון תשפ"ז

פרוטוקול רשות רישוי
אשכול לוי 21, 2436 32

בקשה מספר	26-0263	**גוש/חלקה**	6634/223
תאריך הבקשה	24/03/2026	**שכונה**	'תכנית ל
תיק בניין	2106-021	**סיווג**	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות
בקשת מידע	25-01308	**שטח**	9,186.00

מבקש הבקשה
ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ח.פ
קריית שדה התעופה 1, קריית שדה התעופה 7019900

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

מהות הבקשה
הקמת 5 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות, מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(106), במגרש 106 ביחידת תכנון 5 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 511 יח"ד, מתוכן 255 יח"ד בדיור להשכרה לטווח ארוך (דב"י).

הבניינים ממוקמים בהיקף המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמערבית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן הצפונית והדופן המזרחית.
הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- בניין 1 - בניין מרקמי נמוך, בן 9 קומות, עבור 59 יח"ד, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש, וכולל:
  - בקומת הקרקע: חזית מסחרית חלקית משולבת עם לובי לקומות המגורים, 3 כיתות לימוד (מבני ציבור) ושטחים לתפקודם, חדרים טכניים נוספים לתפקוד הבניין.
  - בקומות 1-7: 7 קומות מגורים טיפוסיות, בכל קומה 8 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (56 יח"ד).
  - קומה 8: קומה חלקית למגורים, המכילה 3 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
  - בגג העליון: גג טכני משותף למערכות.
- בניין 2 - בניין מרקמי נמוך, בן 9 קומות, עבור 59 יח"ד, ממוקם במרכז הפאה המזרחית של המגרש, וכולל:
  - בקומת הקרקע: חזית מסחרית חלקית משולבת עם לובי לקומות המגורים, שטחים לרווחת הדיירים, וחדרים טכניים נוספים לתפקוד הבניין.
  - בקומות 1-7: 7 קומות מגורים טיפוסיות, בכל קומה 8 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (56 יח"ד).
  - קומה 8: קומה חלקית למגורים, המכילה 3 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
  - בגג העליון: גג טכני משותף למערכות.
- _בניין 3 - מגדלון (מרקמי גבוה), בן 14 קומות, עבור 57 יח"ד, ממוקם בפינה הדרום מזרחית של המגרש, וכולל:
  - בקומת הקרקע: חזית מסחרית חלקית משולבת עם לובי לקומות המגורים, וחדרים טכניים נוספים לתפקוד הבניין.
  - בקומות 1-11: 11 קומות מגורים טיפוסיות, בכל קומה 5 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (55 יח"ד).
  - בקומה 12: קומה חלקית למגורים המכילה 2 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
  - בקומה 13: קומה טכנית למערכות.
  - בגג העליון: גג טכני משותף למערכות.

- בניין 4 - בחלקו הצפוני בניין מרקמי נמוך, בן 9 קומות, עבור 44 יח"ד ובחלקו הדרומי מזרחי מגדלון (מרקמי גבוה), בן 14 קומות, עבור 63 יח"ד, וכוללים:
- בקומת הקרקע המשותפת לשני טיפוסי הבניה- חזית מסחרית חלקית משולבת עם לובי לקומות המגורים, שטחים לרווחת הדיירים עם מדרגות לא מקורות ליציאה למרפסת משותפת בגג הקומה, חדרים טכניים נוספים לתפקוד הבניין.
- בקומות 1-6 (מרקמי נמוך): 6 קומות טיפוסיות למגורים, בכל קומה 7 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (42 יח"ד).
- בקומות 1-6 (מגדלון): 6 קומות טיפוסיות למגורים, בכל קומה 7 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (42 יח"ד).
- בקומה 7 (מרקמי נמוך): בחלקה קומת מגורים המכילה 2 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בחלקה שטח לרווחת הדיירים.
- בקומה 7 (מגדלון): בחלקה קומת מגורים המכילה 3 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בחלקה שטח לרווחת הדיירים.
- במרפסת הגג של קומה 7: שתי בריכות שחיה לרווחת הדיירים (עמוקה ופעוטות), מקורות בחלקן ע"י מצללה.
- בקומה 8 (מרקמי נמוך)- גג עליון טכני למערכות.
- בקומה 8 (מגדלון) - 4 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
- בקומות 9-11 (מגדלון): 3 קומות טיפוסיות למגורים, בכל קומה 4 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (12 יח"ד).
- בקומה 12: קומה חלקית למגורים המכילה 2 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
- בקומה 13: קומה טכנית למערכות.
- בגג העליון: גג טכני משותף למערכות.
- בניין 5 - מגדל בן 39 קומות, עבור 229 יח"ד, ממוקם בפינה הצפון מערבית של המגרש, וכולל:
-בקומת הקרקע: חזית מסחרית חלקית משולבת עם לובי לקומות המגורים, חדרים טכניים נוספים לתפקוד הבניין.
- בקומות 1-8: 8 קומות למגורים, בכל קומה 8 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (64 יח"ד).
- בקומות 9-17: 9 קומות למגורים, בכל קומה 7 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (63 יח"ד).
- בקומות 18-27: 10 קומות למגורים, בכל קומה 6 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (60 יח"ד).
- בקומות 28-31: 4 קומות למגורים, בכל קומה 5 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (20 יח"ד).
- בקומות 32-36: 5 קומות למגורים, בכל קומה 4 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי (20 יח"ד).
- בקומה 37: קומת מגורים, המכילה 2 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי.
- בקומה הטכנית (קומה 38) קומה טכנית דו מפלסית עבור מערכות הבניין ומתקן ניקוי מתקפל.

- בתת הקרקע: שטחים נלווים למבני ציבור, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות.

-על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי וכן בקולנדה המקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי) ולאורך החזית המערבית לרחוב 2436, חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין 1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0212 מתאריך 29/10/2026

לאשר את הבקשה להקמת 5 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות, מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(106), במגרש 106 ביחידת תכנון 5 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 511 יח"ד, לפי הפירוט הבא:

- **בניין 1 - בניין מרקמי נמוך, בן 9 קומות, הכולל מבני ציבור ומסחר בקומת הקרקע, 59 יח"ד בקומות המגורים מעל, וגג עליון טכני משותף למערכות.**
- **בניין 2 - בניין מרקמי נמוך, בן 9 קומות, הכולל מסחר ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע, 59 יח"ד בקומות המגורים מעל, וגג עליון טכני משותף למערכות.**

- **בניין 3 - מגדלון (מרקמי גבוה), בן 14 קומות, הכולל מסחר בקומת הקרקע, 57 יח"ד, בקומות המגורים מעל, קומה עליונה טכנית, וגג עליון טכני משותף למערכות.**
- **בניין 4 - בחלקו הצפוני בניין מרקמי נמוך (8 קומות) ובחלקו הדרומי מגדלון בן 14 קומות, הכולל מסחר ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע המשותפת, 44 יח"ד בקומות המגורים מעל בבניה המרקמית הנמוכה, בקומה 8 מרפסת גג לרווחת הדיירים וגג עליון טכני משותף למערכות.**
בחלקו המגדלוני, 63 יח"ד בקומות המגורים, קומה טכנית וגג עליון טכני משותף למערכות.
- **בניין 5 - מגדל בן 39 קומות, הכולל מסחר בקומת הקרקע, 229 יח"ד ב-37 קומות המגורים מעל, קומה טכנית דו מפלסית וגג עליון טכני משותף למערכות.**

- **בתת הקרקע: שטחים נלווים למבני ציבור, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות.**

- **על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי וכן בקולנדה המקורה לאורך החזית הדרומית והמערבית, חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין 1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.**

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	**הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בותחום הקולונדה. 2. רישום שטחי מבני הציבור, בקומת הקרקע, בתת הקרקע ובחצר ע"ש עיריית תל אביב יפו. 3. רישום שטחי המסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד 4. רישום השטחים המשותפים למגורים שימוש כל דיירי המתחם, כולל הגגות העליונים, והשטחים לרווחת הדיירים. 5. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה 6. רישום הדיוריות כשמשויכות לדירת האם, וכבלתי ניתנות להפרדה ליח"ד עצמאית 7. רישום החניות שאינן למגורים כבלתי ניתנות להצמדה 8. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.**
5	**1) חתימת על חוזה הקמה. 2) בהתאם להוראות תב"ע 3001 נדרש לרשום זיקת הנאה. יש לתכנן את כל התשתיות עבור המגרש הפרטי לרבות שוחות ביוב ואינסטלציה במגרש הפרטי בלבד. לא יאושרו תשתיות פרטיות מכל סוג שהוא במגרש שייעודו דרך, שצ"פ ומבני ציבור שבבעלות עיריית ת"א יפו. ככל ולא ימצא פתרון במגרש הפרטי וקיימת זיקת הנאה לציבור ניתן יהיה לשקול את הדרישה והנ"ל בכפוף לאישור התוכניות ע"י חב' מי אביבים התאגיד העירוני, לאחר שבדק ומצא כי אין פתרון אחר ותכנון השוחות במגרש הפרטי בלתי אפשרי רק אז יינתן על ידם אישור לתכנון שוחות ביוב בזיקת הנאה ובכפוף לחתימת הבעלים על כתב התחייבות שיועבר לכם ע"י מי אביבים והבעלים מתחייבים שהאחריות על תיקון השוחות בזמן מפגע בזיקת ההנאה תחול עליהם ועל אחריותם הבלעדית. - חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה כתנאי להוצאת היתר. - סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ושוחות הביוב. - יש להציג אישור מי אביבים לתכנון השוחות בזיקת הנאה במידה וידרש. 3). יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את סימון חניות העירייה בהתאם לתשריט שיאושר במסגרת חוזה ההקמה ואישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל הדירות תהיינה להשכרה לתקופה של כ-25 שנה, מתוכן לפחות 255 יח"ד יושכרו לזכאים בשכר דירה מפוקח (בהתאם לתנאים ולדרישות של "דירה להשכיר"). לאחר תקופה זו הדירות תוכלנה להימכר.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל ההיתר לעירייה
5	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	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.
8	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.
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.
10	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה
2	צגת NFA (שחרור אתר או הנחיות לאיטום) מהמשרד להגנ"ס לנושא מיגון מפני גזי קרקע
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7	אישור תחילת עבודות ממנהל מתחם - שדה דב
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה
10	הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני)

#	תנאי
	וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
11	הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה.
12	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת.
13	1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 2) הפקדת ערבות ביצוע. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 4) הצגת תוכניות מפורטות מאושרות לביצוע. 5) בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. 6) הנחיות בנושא אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
14	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
15	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל עיי אדריכל העיר או מי מטעמו
2	עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים - ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה
3	תכנית חשמל חתומה עיי יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפיי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
4	ביצוע בפועל של עצי ממתנים רוחות כמויע ופיע בסעיף .4א בתקנון נון ובחוברת תכנית העיצ יצוב
5	הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחר חראי חומרים ס מסוכנים ברשו שות לאיכות הסביבה
6	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי בותחום הקולונדה. 2. רישום שטחי מבני הציבור, בקומת הקרקע, בתת הקרקע ובחצר ע"ש עיריית תל אביב יפו. 3. רישום שטחי המסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד 4. רישום השטחים המשותפים למגורים שימוש כל דיירי המתחם, כולל הגגות העליונים, והשטחים לרווחת הדיירים. 5. רישום חניות הנכים כציבוריות לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתנות להצמדה 6. רישום הדיוריות כשמשויכות לדירת האם, וכבלתי ניתנות להפרדה ליח"ד עצמאית 7. רישום החניות שאינן למגורים כבלתי ניתנות להצמדה 8. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
7	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכי ישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכו כת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל ל לישראל
8	אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול
9	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפייע
10	חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור
11	תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפייע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח
12	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
13	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.
14	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
15	אישור משרד הבריאות
16	-יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. - ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. -אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. - הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. -ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. -אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
17	אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים
18	רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 7) אישור המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבניה לתנאים בהסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה
20	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
21	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
22	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 62 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
23	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,410.00 ₪.
24	אישור רשות הכבאות
25	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.