

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-26-0004 תאריך: 11/03/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, 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.

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-25 1797	1
4	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-26 0072	2
7	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-26 0073	3
10	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-25 1794	4
13	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-25 1795	5
16	פיתוח ציבורי עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	נתיבי איילון	שדרות רוקח ישראל 290		-25 1796	6
19	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	קרן אסולין	קהילת לוזג' 32	-0820 032	-25 1684	7
21	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	שרון סאקס	מרכוס דוד 5	-0905 005	-25 0811	8
22	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אשטרום מגורים יוזמות בע"מ	טאגור רבינדרנת 10	-2022 010	-25 1422	9
23	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ענת שפי	רב אשי 8	-2077 008	-25 0228	10
24	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	חיים אורן	חפץ יאשה 10	-2289 012	-24 1217	11
28	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הבית ברחוב אוליפנט 1 תל אביב בע"מ	יהודה הלוי 66	-0006 066	-25 0157	12

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
29	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	המלך ג'ורג' פינת רש"י בע"מ	רש"י 17	-0080 017	-24 0514	13
35	תוספות בניה הריסה	אאורה מחדשים את ישראל בע"מ	סולד הנרייטה 2	-0673 002	-25 1656	14
36	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	סולד הנרייטה 2	-0673 002	-25 0027	15
39	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מכון גטה	דרך בגין מנחם 37	-0054 039	-25 1522	16
41	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרניט יזמות נדל"ן בע"מ	שפרינצק 5	-0658 005	-25 0469	17
43	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	יהודה המכבי 46	-0502 050	-25 0550	18
46	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	איתי לבנה	שלוש 30	-0152 030	-25 1323	19
47	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ריינבו יזמות הרצל בע"מ	הרצל 81	-0002 081	-24 0660	20
50	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ליאל ש.א. בע"מ	מסילת ישרים 91	-3504 093	-25 0495	21
51	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קן התור התחדשות עירונית סהרון-6 תל אביב בע"מ	סהרון 6	-3718 006	-25 1405	22

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-26-0004 תאריך: 11/03/2026 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ברוקח 290
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	החל מהבקשה ברוקח 290
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדרי אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה

מינהל הנדסה

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

16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 290

6647/37	גוש/חלקה	25-1797	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	28/12/2025	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
60.00	שטח	25-00162	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 4 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2264 בגוש 6647 חלקה 37.
הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

- הבקשה הינה בקשה מס' 6 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0004 מתאריך 11/03/2026

1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח



סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.

2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 4 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2264 בגוש 6647 חלקה 37.

הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 6 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 290

6647/42	גוש/חלקה	26-0072	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	26/01/2026	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
220.00	שטח	25-00163	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 3 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2269 בגוש 6647 חלקה 42.
הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

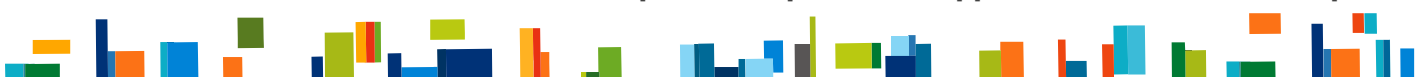
הערה:

- הבקשה הינה בקשה מס' 5 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדין בוועדה.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0004-2 מתאריך 11/03/2026

1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח



סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.

2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 3 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2269 בגוש 6647 חלקה 42.

הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 5 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 290

6208/18	גוש/חלקה	26-0073	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	26/01/2026	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
220.00	שטח	25-00161	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 2 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2115 בגוש 6208 חלקה 18.
הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

- הבקשה הינה בקשה מס' 4 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים). 6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0004-2 מתאריך 11/03/2026

1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.



2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 2 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2115 בגוש 6208 חלקה 18.

הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ- 7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 4 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.

2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 90

6106/9	גוש/חלקה	25-1794	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	28/12/2025	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
450.00	שטח	25-00158	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל האיילון (מקטע 1 מתוך 2 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2548, בגוש 6106 חלקות 9 ו-386.
3. הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 1 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
2. הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026



1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נחל האיילון (מקטע 1 מתוך 2 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2548, בגוש 6106 חלקות 9 ו-386.
הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 1 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופניזן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 90

6208/17	גוש/חלקה	25-1795	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	28/12/2025	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
310.00	שטח	25-00159	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
 2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל האיילון (מקטע 2 מתוך 2 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2122, בגוש 6208 חלקות 17 ו-23.
- הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 2 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6. הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026



1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.

2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל האיילון (מקטע 2 מתוך 2 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2122, בגוש 6208 חלקות 17 ו- 23.

הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ- 7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 2 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופניזן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.

2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 90

6208/17	גוש/חלקה	25-1796	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	28/12/2025	תאריך הבקשה
ציבורי פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	סיווג		תיק בניין
100.00	שטח	25-00164	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתיבי איילון
שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה

שי אשכנזי
תובל 40, רמת גן 5252247

מהות הבקשה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.
2. הקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 1 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2269 בגוש 6208 חלקה 17.
הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

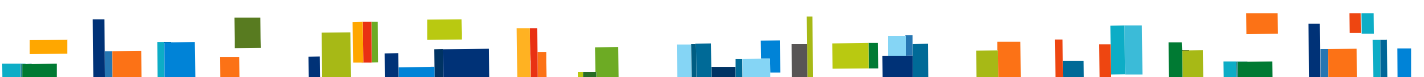
הערה:

- הבקשה הינה בקשה מס' 3 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
6 הבקשות מובאות יחד לדיון בוועדה.
- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026

1. לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) - גשרי "ראש ציפור", עבור הקמת 2 גשרים מעל נחל הירקון ונחל האיילון. התכנית קובעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי, פיתוח



סביבתי, חיבור פארק "ראש ציפור" ושיקום נופי בגדות הנחל. כמפורט במסמכי התכנית.

2. לאשר את הבקשה להקמת גשר מפלדה ובטון עבור הולכי רגל ורכבי אופניים מעל נחל הירקון (מקטע 1 מתוך 4 לגשר זה) באזור "ראש ציפור" ובסמוך לרחוב קוסובסקי מזרחית לנתיבי איילון, מגרש מספר 2269 בגוש 6208 חלקה 17.

הגשר בעל מפתח באורך כ-36 מ' ורוחב כ-7.5 מ' וכולל: 2 נתיבי אופניים ומסלול הולכי רגל עם הפרדה ביניהם, מעקה פלדה, פיתוח בין הגשרים ושיקום נופי בגדות הנחל הסמוכות.

הערה:

1. הבקשה הינה בקשה מס' 3 מתוך 6 בקשות להיתרים הקשורים לפרויקט "אופנידן" להקמת גשרי "ראש ציפור" - 2 גשרים מעל נחל האיילון ונחל הירקון (סך הכל 6 מקטעים עבור 2 הגשרים).
- 6 הבקשות מובאות יחד לדין בוועדה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש

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	הצגת אישור עדכני של רשות הניקוז לפרויקט כיוון שתוקף האישור פג לפי המכתב שנטען למערכת
6	מילוי דרישות תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 כתנאי למתן היתר (פירוט בדראפט) ולטעון למסמכי הבקשה את תכנית העיצוב והפיתוח תא/תעא/תמ"מ 2/5 (1) המאושרת והחתומה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לכל האישורים שניתנו לפרויקט: - אישור תיאום הנדסי מיום 29.9.2025 אשר כולל נספח חוות דעת של כל הגורמים הרלוונטיים לביצוע העבודות בשטחים הציבוריים. יש לפעול לפי הנחיות המכתב ובאחריות היזם או מי מטעמו לביצוע כל הדרישות המופיעות בחוות הדעת. - חוות דעת מורשה נגישות מיום 15.11.2025 - אישור רשות העתיקות להיתר מיום 20.11.2025 בשל מיקומו של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות נחל הירקון לפרויקט מיום 21.12.2025 - אישור רשות הניקוז לפרויקט.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80050 ₪.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
3	בהתאם לחוות דעת תחנת אדריכל העיר מתאריך 10.2.26 - תנאים לתחילת עבודות פיתוח - השלמת תיאום לפני יציאה לביצוע מול אדריכל העיר + אקולוג ליאב שלם: 1. הנחיות לעבודה בתחום אתר טבע ראש ציפור - בנושאי גידור, תאורה, שמירה על אגן הניקוז של בריכת החורף, הגנה על גדות הנחל בעת ביצוע עבודות. 2. גידור להגנה ושימור עצים בתחום אתר העבודה - יתואם מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 3. הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי - בעקבות הפגיעה בגדות הנחל ובאתר הטבע בעת העבודות, ניתנו הנחיות לביצוע שיקום אקולוגי. לני יציאה לביצוע יש לערוך תיאום בשטח מול אדריכל העיר, ליאב שלם, גני יהושע. 4. הנחיות פיתוח - תיאום הצבת פסל מול מחלקת אמנויות ואדריכל העיר.
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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 32

6636/380	גוש/חלקה	25-1684	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	25/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0820-032	תיק בניין
856.00	שטח	25-00337	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן אסולין
קהילת לודג' 32, תל אביב - יפו 6970606

עורך הבקשה

יוסף פינחסוב
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

מהות הבקשה

שינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה קיימת דו מפלסית בקומה א' ובקומת הגג באגף הקיצוני הדרומי של בניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, הכוללים:
-הריסת חלק מחדר יציאה לגג שנבנה ללא היתר וללא נסיגה של 1.40 מ' ממעקה הגג (בסטייה מהיתר מס' 15-0097 אושר בשטח 26.92 מ"ר) והגדלת שטחו עד כ-40 מ"ר
-הריסת פרגולה קיימת שנבנתה ללא היתר ללא נסיגה בחזית הצדדית של 1.20 מ' ובנייתה מחדש בשטח של 7 מ"ר.
יש לציין, שהמבוקש בנוי בסטייה מהיתר כאשר חלק מהבנייה הקיימת ללא היתר, מבוקש כאישור בדיעבד מחומר קל.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה קיימת דו מפלסית בקומה א' ובקומת הגג באגף הקיצוני הדרומי של בניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, הכוללים:
-הריסת חלק מחדר יציאה לגג שנבנה ללא היתר וללא נסיגה של 1.40 מ' ממעקה הגג (בסטייה מהיתר מס' 15-0097 אושר בשטח 26.92 מ"ר) והגדלת שטחו עד כ-40 מ"ר
-הריסת פרגולה קיימת שנבנתה ללא היתר ללא נסיגה בחזית הצדדית של 1.20 מ' ובנייתה מחדש בשטח של 7 מ"ר, כולל ההקלה הבאה:
- בנייה במרחק של 1.40 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית דרומית (לכיוון רחוב שיטריט),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
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 בהיתר

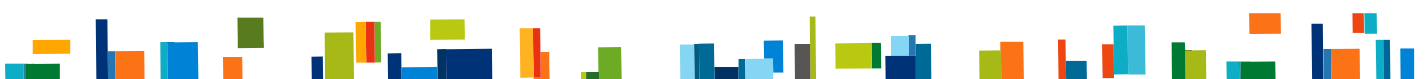
#	תנאי
1	הריסה כל הבניה ללא היתר במרווח של 1.40 מ' ממעקה הגג והפרגולה שנבנתה ללא נסיגה של 1.20 מ' (המסומנים להריסה במפרט בצבע צהוב) לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2	בהתאם להתייחסות נת"ע מ-30.6.2025 לא יותר כל בינוי זמני או קבוע בתחום תת"ל 71/ג' ולא תורת הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום התת"ל אלא בתיאום ואישור נת"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכוס דוד 5

6336/454	גוש/חלקה	25-0811	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/04/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0905-005	תיק בניין
1,198.00	שטח	24-01219	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרון סאקס
מרכוס דוד 5, תל אביב - יפו 6986088

עורך הבקשה

ברק צרויה
מוסינזון יגאל 3, פתח תקווה 4971023

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד לדירה מורחבת קיימת בקומת קרקע באגף הקיצוני המערבי בבניין טורי בן 2 קומות, 8 יח"ד. הממ"ד מוצע בשטח של 12.6 מ"ר ברוטו מעבר לקונטור הדירה קיימת במרווח הצדדי המערבי של החלקה. מחסנים נבנו בסטייה להיתר וגדרות פנימיות נבנו ללא היתר.





16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טאגור רבינדרנת 10, אנדרסן 18

6649/229	גוש/חלקה	25-1422	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	11/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2022-010	תיק בניין
434.00	שטח	24-01698	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשטרום מגורים יוזמות בע"מ
הירקון 3א, בני ברק 5120124

עורך הבקשה

נעמה מליס ליפשיץ
תפוצות ישראל 6ב, גבעתיים 5358323

מהות הבקשה

שינויים בבניין קיים לפי היתר מס' 19-0785 מתאריך 20/10/21 שאושר למגורים בן 17 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 73 יח"ד.
הכוללים: שינויים פנימיים בקומה העליונה ללא שינויים בחזיתות ותוספת בריכת שחיה במרפסת הגג מקורה על ידי פרגולה שאושרה מעל מרפסת הגג לפי היתר 19-0785.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רב אשי 8

6630/558	גוש/חלקה	25-0228	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	30/01/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2077-008	תיק בניין
5,906.00	שטח	24-00807	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רחל חדד ישראלי
רב אשי 8, תל אביב - יפו 6939542 אורנה דגן
רב אשי 8, תל אביב - יפו 6939542 ענת שפי
רב אשי 8, תל אביב - יפו 6939542

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט משותף תת קרקעי, עבור 32 יח"ד, הכוללים:

- בקומת העמודים: הסדרת חדרי אחסנה משותפת, אופניים ועגלות חדשים בקירות מגדלי הממ"ד היורדים לקרקע ובשטח קומת העמודים.
- בקומה טיפוסיות 1-8: תוספת ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת, ע"י הקמת 2 מגדלי ממ"ד בכל אחת משתי החזיתות הקדמיות, הצפונית והדרומית, ובניהן בניית 32 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד הקיימות (בחלקן ע"ח שטח עיקרי מכוח תמ"א 38 ובהתאם לקו הממ"ד החדשים), הסדרת מסתורים חדשים.

על המגרש: עקירת עץ במרווח הקדמי דרומי לצורך הקמת מגדל ממ"ד, נטיעות.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חפץ יאשה 10, חפץ יאשה 12, גלבוע אמיר 11, גלבוע אמיר 13

6883/22	גוש/חלקה	24-1217	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	03/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	2289-012	תיק בניין
4,272.00	שטח	22-02292	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארנון בן עמי
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104 אברהם קלינגביל
הפרחים 3, רמת השרון 4723117 חיים אורן
קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619 משה גרמבק
הפרחים 3, רמת השרון 4723117

עורך הבקשה

רמי וימר
ולנברג ראול 22, תל אביב - יפו 6971917

מהות הבקשה

- הקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, עם מסחר בקומת הקרקע (בבניין 107 בלבד), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
- בניין 107 (הצפוני), בן 11 קומות וקומת גג חלקית, עבור 31 יח"ד, המכיל:
 - בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה למגורים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, דירת שומר.
 - בקומה 1: 2 יח"ד.
 - בקומות 2-10: 27 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
 - על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.
 - בניין 106 (הדרומי), בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 22 יח"ד, המכיל:
 - בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה למגורים, פינת משחקים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין.
 - בקומה 1: 2 יח"ד.
 - בקומות 2-7: 18 יח"ד.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
 - על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.



- על המגרש: הסדרת רמפה זו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.
- חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רוחב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
- יש לציין שבתאריך 20/9/23 אושרה בוועדה בקשה להקמת בניין חדש למגורים, בניין 108, בקיר משותף עם הבניין הנידון, בן 11 קומות וקומת גג חלקית (עם מסחר בקומת הקרקע), עבור 31 יח"ד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026**

במהלך הדיון הציגו היזמים של 2 המגרשים חלופה תכנונית מוסכמת לחיבור המרתפים השונה מהתכנון המקורי שאושר. לאחר הצגת החלופה והשפעתה על ההיתר שנמסר למגרש 108 וההחלטה במגרש זה ועל מנת לאפשר רצף תכנוני תקין ויעיל בין המגרשים, מחליטה הוועדה המקומית כדלקמן:

א. הוועדה רושמת לפנייה את הסכמת היזמים במגרשים 107 ו-108 לגבי חלופת חיבור המרתפים בקומה 3-ב. לצורך כך, תוך 30 יום מהיום יוגשו המסמכים:

1) הגשת תוכנית מתוקנת למגרש 106-107 התואמת את החלופה המוסכמת לבחינה מרחבית טרם מתן ההחלטה לתיקון ההחלטה שהתקבלה. לבקשה המתוקנת יש להמציא את הסכמת כלל בעלי הזכויות הרלוונטיים, תנאי להוצאת היתר בנייה למגרש 107 בהתאם להחלטה מתוקנת שתתקבל, יהיה הגשת בקשה להיתר שינויים במגרש 108 כאמור בסעיף 2.

2) לאור העובדה כי למגרש 108 כבר נמסר היתר בנייה, מובהר כי לבעלי ההיתר במגרש 108 אין מניעה לפעול בהתאם להיתר שבידם, נרשמת הסכמת בעלי המגרש 108, שבמקביל תוגש בקשה להיתר שינויים המציגה את הבינוי במרתף החנייה בהתאם לתכנון החדש המוסכם.

ג. אישור התוכניות המתוקנות מותנה בבחינה מרחבית, ככל שלא יוגש האמור בסעיף ב', בתוך 30 יום, הבקשה להיתר של מגרש 106-107 תוחזר לדיון לביטול החלטה, ללא זכות טיעון נוספת כפי שהובהר והוסכם על ידי נציגי מבקשי ההיתר.

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-2 מתאריך 22/10/2025**

- לאשר את הבקשה להקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, אחד בן 11.65 קומות עם מסחר בקומת הקרקע (בניין 107), והשני בן 8.65 קומות (בניין 106), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
- על המגרש: הסדרת רמפה זו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.



כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 20% מעבר ל-44 יח"ד (המהווים 8.8 יח"ד, בפועל מבוקשת 9 יח"ד) המותרות לפי תכנית 1111א1, והסדרת 53 יח"ד בשני הבניינים (כולל קומת הגג החלקית מכוח ג1).
 2. תוספת קומה לבנין 107, ובניית בניין בן 11.65 קומות במקום 10.65 קומות המותרות לפי תכנית 1111א1 ותכנית ג1.
 3. הסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 107, והסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 106 (ללא תוספת צפיפות מעבר למפורט בהקלה מס' 1).
 4. שינוי בתמהיל הדירות (הנדרש מתכנית 1111א) הנובע מתוספת יח"ד לבניין, לפי הפירוט:
 - בניין 107 - תכנון 8 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 7 יח"ד.
 - תכנון 18 יח"ד בשטח של מעל 100 מ"ר (עיקרי) במקום 19 יח"ד.
 - בניין 106 - תכנון 3 יח"ד בגודל עד 60 מ"ר (עיקרי) במקום 4 יח"ד.
 - תכנון 6 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 5 יח"ד.
 5. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח).
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבניינים מוצעים בקיר משותף, מאחר והמוצע תואם את הוראות תכנית 1111א1 ונספחי הבינוי שלה. כמו כן לדחות את ההתנגדות להבלטת המרפסות (בהקלה) 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ', מאחר והן מוצעות בתוך 40% מהמרווח הקדמי, ופורסמה לכך הקלה. יש לציין שמרחק המרפסות הוא כ-19 מ' מבניין המתנגד (נמדד לפי GIS).
- 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	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנין 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנין. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דירת השומר בקומת הקרקע של בניין 107 תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה, ולא תוסב ליחידת דיור, או כל תכלית אחרת שלא תואמת את המותר בתכנית 1111א1.
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי



#	תנאי
	העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור הנאמן, הבעלים הרשום של השפ"פ, והצגת כיסוי ביטוחי ביחס לבניה המוצעת בתחום השפ"פ (ככל שישנה בניה כזו)
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 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.





16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 66, אוליפנט 1

7103/12	גוש/חלקה	25-0157	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0006-066	תיק בניין
642.00	שטח	24-00194	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית ברחוב אוליפנט 1 תל אביב בע"מ
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

עורך הבקשה

יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

מהות הבקשה

הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף, עבור 14 יח"ד ו-2 חנויות, בפינת הרחובות יהודה הלוי ואוליפנט, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד, משרד ו-2 חנויות.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רש"י 17, המלך ג'ורג' 29

7226/57	גוש/חלקה	24-0514	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0080-017	תיק בניין
642.00	שטח	22-01480	בקשת מידע

מבקש הבקשה

המלך ג'ורג' פינת רש"י בע"מ
יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

עורך הבקשה

עדי גל
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

מהות הבקשה

במבנה מסחר ומגורים לשימור בן 3 קומות מבוקשים שינויים ותוספות הכוללים:

1. הריסת מבנה ללא היתר בפנינת המגרש הפנימית במרווחי הצד.
2. חפירת 2 קומות מרתף: עבור מחסן מסחר לכל אחת מ-4 יחידות המסחר בקרקע כולל ממ"ק בכל קומה, גרעין מדרגות למסחר וגרעין מדרגות למגורים, חללים טכניים למגורים כולל חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף 2-
3. בקומת הקרקע: הרחבת קומת הקרקע עבור הגדלת יחידת מסחר, הסדרת חדר אשפה, הרחבת גרעין מדרגות קיים ותוספת מעלית למגורים, תוספת מעלית למסחר, שינויי פנים בחלוקת החללים המסחריים.
4. בקומת היציעים: שטח גלריה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פנימיות משטח המסחר.
5. בקומות ראשונה ושנייה: הרחבת תוואי ושטח הקומה עבור תוספת יח"ד בכל קומה ועבור הרחבת שטח גרעין מדרגות ותוספת מעלית, שינויים פנימיים בשלושת הדירות הקיימות.
6. על הגג הקיים: תוספת קומה שלישית חלקית חדשה בנסיגות מהחזיתות הקדמיות עבור 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד.
7. תוספת קומה רביעית חלקית חדשה: בנסיגות מתוואי הקומה השלישית מתחת עבור 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד.
8. על הגג העליון: 10 קולטי שמש, 18 מעבי מזגנים, גנרטור, מדרגות בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
9. בחצר: פיתוח שטח, נישת אשפה, נישת גז, חניית אופניים, גמל מים.

סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגלריה) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 4 יחידות מסחר עם גלריה כל אחת, 12 יח"ד (6 קיימות + 6 חדשות)



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0004 מתאריך 11/03/2026

לתקן את סעיף 2 להחלטת הוועדה מיום 29/01/2025 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש ל-1 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח' ובהתאם לתקנה 22 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
6	המסמכים שבסימוכין הם המחייבים, כל שינוי או סטייה מהם מחייבים תיאום ואישור ג.ת.ע.
7	לא יותר כל בניו זמני או קבוע לרבות התקנת עוגנים והנחת תשתיות מתחת למפלס אבסולוטי של 6.54מ'
8	חוות דעת אקוסטית שלחברת ארז וערן מהנדסים יועצי אקוסטיקה סימוכין B388.13 מתאריך 30.10.25. היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
9	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
10	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.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
2	אישור נת"ע לסט תכניות לביצוע
3	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.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה מסחר ומגורים לשימור בן 3 קומות, עבור 5 יחידות מסחריות ו-6 יחידות דיור, במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א, לרבות תוספת של עד 2.5 קומות בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א. השינויים המבוקשים כוללים:
• הריסת מבנה ללא היתר בפינת המגרש הפנימית במרווחי הצד.



- **חפירת 2 קומות מרתף:** עבור מחסן מסחר לכל אחת מ-4 יחידות המסחר בקרקע כולל ממ"ק בכל קומה, גרעין מדרגות למסחר וגרעין מדרגות למגורים, חללים טכניים למגורים כולל חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף 2-
 - **בקומת הקרקע:** הרחבת קומת הקרקע עבור הגדלת יחידת מסחר, הסדרת חדר אשפה, הרחבת גרעין מדרגות קיים ותוספת מעלית למגורים, תוספת מעלית למסחר, שינויי פנים בחלוקת החללים המסחריים.
 - **בקומת היציעים:** שטח גלריה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע עם דישה במדרגות פנימיות משטח המסחר.
 - **בקומות ראשונה ושנייה:** הרחבת תוואי ושטח הקומה עבור תוספת יח"ד בכל קומה ועבור הרחבת שטח גרעין מדרגות ותוספת מעלית, שינויים פנימיים בשלושת הדירות הקיימות.
 - **על הגג הקיים:** תוספת קומה שלישית חלקית חדשה בנסיגות מהחזיתות הקדמיות עבור 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד.
 - **תוספת קומה רביעית חלקית חדשה:** בנסיגות מתוואי הקומה השלישית מתחת עבור 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד.
 - **על הגג העליון:** 10 קולטי שמש, 18 מעבי מזגנים, גנרטור, מדרגות בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בחצר:** פיתוח שטח, נישת אשפה, נישת גז, חניית אופניים, גמל מים.
- סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגלריה) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 4 יחידות מסחר עם גלריה כל אחת, 12 יח"ד (6 קיימות + 6 חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
 - בניה מעבר לקו בניין צדדי בקומות המרתף עד לגבול מגרש ללא הבלטת חלקי המרתף מעל הקרקע
 - בניה מעבר לתכנית קומת הקרקע בקומות המרתף, ללא הבלטת חלקי המרתף מעל הקרקע
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 16.77 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות)

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

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות 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	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
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.

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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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.





#	תנאי
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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סולד הנרייטה 2, דרך נמיר מרדכי 1

6110/237	גוש/חלקה	25-1656	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	17/11/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	0673-002	תיק בניין
4,030.00	שטח	24-01625	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

ב"מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" לפי תוכנית 3885, בתחום מגרש 506 הנמצא בין הרחובות דפנה מצפון, דרך נמיר מדרום, הנרייטה סולד ממערב ושצ"פ ממזרח:

1. הריסת 3 בנייני רכבת בני 4 קומות כל אחד הנמצאים על חלקות 237-239, בגוש 6110

2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 18.4 מ' (1.50- מ' ממפלס אבסולוטי) עם עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש.

הערה: המבוקש הינו כשלב מקדים לצורך בנייה המבוקשת במסגרת בקשה מקבילה שמספרה 25-0027 לפרויקט המלא המתוכנן במגרש הנדון, עבור הקמת מגדל ומבנים מרקמיים עבור מסחר, שטח ציבורי ומגורים, מעל 5 קומות מרתפים.

הבקשה המקבילה מובאת לדין בוועדה ביחד עם הבקשה הנדונה.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סולד הנרייטה 2, דרך נמיר מרדכי 1

6110/237	גוש/חלקה	25-0027	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	06/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0673-002	תיק בניין
4,030.00	שטח	24-01625	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

מנחם רוטברד
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

מהות הבקשה

ב"מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר" לפי תכנית 3885, בתחום מגרש 506 הנמצא בין הרחובות דפנה מצפון, דרך נמיר מדרום, הנרייטה סולד ממערב ושצ"פ ממזרח, הקמת מבנה מסד מרקמי הפונה לרחוב דפנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע (סך הכל 6 קומות), מבנה מסד מרקמי ארוך הפונה לרחוב נמיר בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית (סך הכל 7 קומות) ומגדל בן 25 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע ובה מבנה ציבור עבור מרכז קשר עירוני (סך הכל 27 קומות), עבור סך הכל: 205 יחידות דיור. המבנים מעל 5 קומות מרתפי חנייה ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי בדופן הצפונית של המגרש מכיוון רחוב דפנה. בשטח המגרש חצר פנימית פתוחה לכיוון רחוב דפנה, פיתוח שטח וזיקות הנאה לציבור, גינון, נטיעות ועוד.

פירוט המבוקש:

1. ב-5 קומות המרתפים (4 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף תחתונה חלקית):
-חניות: 273 מקומות חנייה לרכב פרטי מהם 7 מקומות חנייה לרכב נכים ו- 6 חניות עבור מבנה הציבור, 29 מקומות חנייה לאופנועים.
-מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות לכלל השימושים, 175 מחסנים דירתיים, אזורי תפעול, חדרים טכניים שונים, לרבות: חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי אשפה ומחזור, דחסניות, חדרי מכונות בריכה, מפריד שומן למסחר וכיו"ב.

2. במבנה המסד לרחוב דפנה:

-בקומת הקרקע: רמפת ירידה לחניון תת"ק, מבואת כניסה לבניין, חדרים טכניים, חניות אופניים
-קומות 1-4: בכל קומה 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה
-קומה 5 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה ומעליה פרגולה עם בריכה, גינון ואזורי ישיבה.
-קומה 6 (קומת גג טכנית): גג טכני פתוח למערכות וגישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ומעליות לכלל השימושים, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב



סה"כ: 21 יחידות דיור.

3. במבנה המסד לרחוב נמיר ובו 3 אגפים:

בקומת הקרקע תחתונה במפלס נמיר: יחידות מסחר עם ממ"ד ושטחי תפעול וטכני וקולונדה לאורך השטח המסחרי

בקומת הקרקע במפלס דפנה: מבואות כניסה למגורים, 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת עבור כל דירה

קומות 1-5: בכל קומה 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה

קומה 6 קומת גג: גג שימושי עבור דיירי המתחם ובו בריכת שחיה, בריכת פעוטות ומקומות ישיבה ומעל הגג פרגולה וגישה באמצעות גרעיני המדרגות של הבניין.

בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, מתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 36 יחידות דיור מתוכם 30 דירות להשכרה.

4. במגדל:

בקומת הקרקע תחתונה במפלס נמיר: שטח מבנה הציבור עבור מחסנים וחדרים טכניים, חדרי שירות וטכני, חדרי אופניים, חללים כפולים של שטחי המרתפים

בקומת הקרקע במפלס דפנה: מבנה ציבור עבור מרכז קשר ובו חדרי טיפולים, חדרי משחקים, חדר רב שימושי, חדר מנהלת ומזכירות, שירותים וממ"דים, מבואת כניסה למגדל המגורים, מועדון דיירים, חדר שירות, תיבות דואר, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טכניים לרבות גנרטור ועוד.

קומות 1-5: בכל קומה 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה

קומה 6: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה, חדר כושר ובו שירותים, חדר עזרה ראשונה/ אחסנה/ מציל, מבואה ויציאה לגג משותף במבנה המרקמי.

קומה 7: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה וחלל כפול מעל הקומה שמתחת.

קומה 8-22: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה

קומה 23: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה וחלקן מרפסות גג.

קומה 24: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת לכל דירה וחלקן מרפסות גג. אחת הדירות הינה דופלקס עם מדרגות פנימיות ומעלון למפלס עליון.

קומה 25: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת ומדרגות פנימיות ומעלון למפלס גג צמוד ומפלס עליון של הדופלקס עם מרפסת והמשך עלייה לגג צמוד.

קומה 26 גג טכני גבוה: גג מוצמד לדירות בקומה שמתחת עם בריכות פרטיות וכן גג טכני, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, עבור מערכות לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכיו"ב.

בנוסף, פרגולות מעל מרפסות הקומות שמתחת.

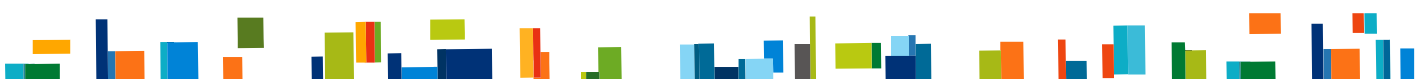
בכל קומות הבניין: חדרי מדרגות ומעליות, מבואות קומתיות, חדרי שירות למערכות ומתקני תשתית וטכני וכיו"ב

סה"כ: 148 יחידות דיור.

5. בשטחים הפתוחים:

פיתוח שטח סביב המבנה, חצר פנימית פתוחה לכיוון רחוב דפנה, רחבה בפנינת הרחובות בזיקות הנאה כמרחב ציבורי מגונן ומרוצף ובו פיתוח נופי. קולונדה לכיוון רחוב נמיר, גינות ונוטיות, חניות אופניים (סה"כ 211 חניות בפיתוח ובמפלס הקרקע של המבנים) ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי מכיוון רחוב דפנה.

הערה: קיימת בקשה מקבילה שמספרה 1656-25 להריסה, חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש כשלב מקדים לבקשה הנדונה והן מובאות יחד לדין בוועדה



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בגין מנחם 37, דרך בגין מנחם 39

7103/140	גוש/חלקה	25-1522	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/10/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0054-039	תיק בניין
	שטח	25-00391	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מכון גטה
ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

עורך הבקשה

טל אדוט
חורשה ירושלים - שד 6 1 0 38, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר מס' 1084-12 בקומה ראשונה (גלריה, מפלס +4.34) של מגדל בן 30 קומות (מגדל רובינשטיין) משימוש משרדים למשרדים, כיתות לימוד ומרכז תרבות לצמיתות. (מכון גטה)

השינויים בקומה כוללים חלוקה מחדש מסביב לגרעין הבניין והפיכתם ל- 4 חדרי לימוד, 12 משרדים, מטבחון, חדר אוכל ומקבץ שירותים. (אישור בדיעבד)

החלטה: החלטה מספר: 16

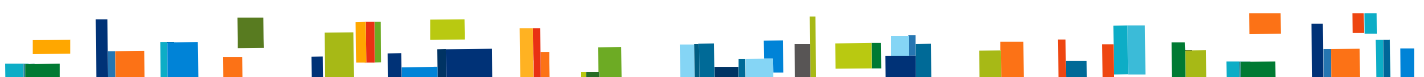
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בקומה ראשונה (גלריה, מפלס +4.34) של מגדל בן 30 קומות (מגדל רובינשטיין) משימוש משרדים למשרדים, כיתות לימוד ומרכז תרבות (מכון גטה) לצמיתות בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	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

תנאים בהיתר

תנאי	#
------	---



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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

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.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שפרינצק 5

7099/55	גוש/חלקה	25-0469	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0658-005	תיק בניין
723.00	שטח	24-00064	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרניט יזמות נדל"ן בע"מ
שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
צנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים עבור 15 יח"ד בהיתר, שחיזקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ו2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

- לכל גובה הבניין: מבואות קומתיות הכוללת פיר מעלית, גרם מדרגות וארונות טכניים.
- קומת מרתף (-1): חנייה עבור 11 חניות רכב פרטי וחניית נכים, 3 מחסנים, פירי שחרור וכניסת אוויר.
- קומת מרתף (-2): בנוייה בשני מפלסים, במפלס העליון חנייה עבור 14 רכבים פרטיים, 5 מחסנים, פירי שחרור וכניסת אוויר.
- במפלס השני של הקומה, פירי כניסה ושחרור עשן, 4 מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים. סה"כ בשתי קומות המרתף- 25 חניות לרכב פרטי וחנייה 1 לרכב נכה ו-12 מחסנים.
- קומת קרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, פיר בלוני גז, חדר אופניים עבור 8 אופניים ו-3 יח"ד דיור הכוללת פתרון ממ"ד וחצרות מוצמדות.
- קומות טיפוסיות 1-5: 4 יח"ד בכל קומה הכוללות פתרון ממ"ד, ומרפסות מעבר לקווי בניין לחזית ועורף הבניין.
- קומת גג חלקית: 2 יח"ד בקומה, הכוללות פתרון ממ"ד ומפרסת גג קדמית ואחורית לכל יחידה עם פתרון פרגולה מעל כל מרפסת.
- קומת גג עליון: גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין עבור מערכות.
- בחצר הבניין: פיתוח שטח הכולל ריצוף, גיבון ונטיעות, בחזית הבניין חצר משותפת וחנייה עבור 18 אופניים, במרווח הדרומי בצמוד לחומה פילר חשמל וחצר מוצמד ליח"ד שבחזית הבניין, במרווח האחורי המערבי 2 חצרות מוצמדות ל2 היחידות שבעורף הבניין, ובמרווח הצפוני המשך חצר מוצמדת, בצמוד לחומה פילר שעוני מים ורמפת רכבים גישה לחניונים במרתפים ושכיל גישה לחדר אשפה.





החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0004 מתאריך 11/03/2026

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 15 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד, שכן תוכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת קובעת הוראות להקצאת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים מעל 500 מ"ר והמגרש הנדון נמנה ברשימת המגרשים הנדרשים להקצאה ציבורית אשר איננה מתאפשרת במצב התקף. נוכח האמור, הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת."

הערה: הודעה על ההמלצה השלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 46, יהודה המכבי 48, יהודה המכבי 50, הילדסהיימר 24

6212/1358	גוש/חלקה	25-0550	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0502-050	תיק בניין
976.00	שטח	23-02039	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

שינוי כלפי היתר מס' 20-0089 מתאריך 07.07.2020 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללת קומת קרקע מסחרית מעל 3 קומות מרתף, סה"כ: 27 יח"ד, כמפורט:
- בקומות המרתפים 2-3: הריסת קומת מרתף 3- והוספת מכפילי חנייה לקומת מרתף 2- . העברת מתקנים טכניים מקומת מרתף המיועדת להריסה לקומת מרתף 2- ושינויים פנימיים.
- בקומת מרתף 1- : ביטול שטח נלווה למסחר 1 כולל ביטול מדרגות לקומת קרקע ושירותים והסבתם למקומות חנייה.
- בקומת קרקע : שינויים פנימיים הכוללים שינויים בפירים ושינוי במיקום מדרגות עלייה ממרתף ליחידות מסחר.
- בקומות 1-6 : שינויים פנימיים בכל החזיתות הכוללים הגדלת והזזת פתחים.
- בקומת גג עליון : תוספת בריכת שחייה ע"ג מרפסת גג פרטית לשטח פרטי. שינוי מיקום מתקנים טכניים בגג.

החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0004 מתאריך 11/03/2026

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 20-0089 מתאריך 07.07.2020 שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללת קומת קרקע מסחרית מעל 3 קומות מרתף, סה"כ: 27 יח"ד, כמפורט:
- בקומות המרתפים 2- ו-3- הריסת קומת מרתף 3- והוספת מכפילי חנייה לקומת מרתף 2- . העברת מתקנים טכניים מקומת מרתף המיועדת להריסה לקומת מרתף 2- ושינויים פנימיים.
- בקומת מרתף 1- : ביטול שטח נלווה למסחר 1 כולל ביטול מדרגות לקומת קרקע ושירותים והסבתם למקומות חנייה.
- בקומת קרקע : שינויים פנימיים הכוללים שינויים בפירים ושינוי במיקום מדרגות עלייה ממרתף ליחידות מסחר.



- בקומות 1-6 : שינויים פנימיים ובחזיתות.
- בקומת גג עליון : תוספת בריכת שחייה ע"ג מרפסת גג פרטית לשטח פרטי. שינוי מיקום מתקנים טכניים בגג כולל ההקלות הבאות:
- הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח הגג העליון המוצמד כשטח פרטי לדירת הגג

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	אישור רשות הכבאות
6	מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה המוצעים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

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. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 20-0089 מתאריך 09.07.2020 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
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.





16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלוש 30, יחיאלי 8

6928/88	גוש/חלקה	25-1323	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	14/08/2025	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0152-030	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
איתי לבנה
בלוך דוד 40, תל אביב - יפו

מהות הבקשה
הפעלת מעון יום לפעוטות "מעון טודו דיאלוגי" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת שלוש 30 א'
עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 81

7084/154	גוש/חלקה	24-0660	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	09/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0002-081	תיק בניין
341.00	שטח	21-02727	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ריינבו יזמות הרצל בע"מ
דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

מהות הבקשה

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע סה"כ 20 יח"ד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-26-2 מתאריך 11/03/2026

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף ו-20 יח"ד.
כולל הקלות הבאות:

- בנייה בחריגה של 0.4 מ' שמהווה 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות הבנייה.
- הבלטת המרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' לשיפור רווחת הדיירים.
- הגבהת הבניין בכ-2.0 מ' מעל הגובה הותר של 20.1 מ' לשיפור תכנון מיטבי בקומות המגורים ויצירת קומה מסחרית גבוהה ללא הגדלת הזכויות.
- שינוי בתכנית הבנייה על הגג לטובת תכנון מיטבי בקומת הגג במסגרת השטחים המותרים של התוכנית.

2. לדחות את ההתנגדות מאחר ולא נמצא שיש מטרד למתנגדים מאחר והבניין מתוכנן לפי הכלל המקובל באזור לרבות ההקלות כאשר ההקלה בגובה הבניין היא אופיינית ותואמת מגמות התכנון מאחר ונדרשת לצורך שיפור תכנון לטובת גובה מגורים ומסחר ואינה מהווה הגדלת זכויות.



3. על בסיס שיקולים תכנוניים של חובת סידור חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב מתוקף התכנית החלה מומלץ לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 22.14 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מאחר והנכס מצוי באזור חניה מס' 15 בו מתוכננים חניונים ציבוריים היות ואין מקום להחיל את הוראות תקנה 21 לתקנות החנייה היות ואין מדובר באזור סגור לתנועה והיעדר אפשרות להסדיר חניה במגרש אינה קשורה לנת"צ הגובל אלא לשיקולים תכנוניים אשר אינם נכללים בגדר המקרים בהם ניתן להפעיל את תקנה 12 לתקנות.

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

תנאים למתן היתר

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 תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים 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
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.



תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הגשת אישור רשות הכבאות
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0021 מתאריך 03/12/2025

לשוב ולדון

ההחלטה: החלטה מספר: 36
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

לשוב ולדון בבקשה
 ההחלטה התקבלה פה אחד.



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 91, מסילת ישרים 93, חזקיהו המלך 51

6972/16	גוש/חלקה	25-0495	בקשה מספר
שפירא	שכונה	04/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3504-093	תיק בניין
356.00	שטח	22-03335	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאל ש.א. בע"מ
האדמו"ר איפרגן שלום 1, פתח תקווה 4937832

עורך הבקשה

אורי שלום
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים (על קרן הרחובות מסילת ישרים וחזקיהו המלך) בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 9 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת המכיל:
- בקומת מרתף: מועדון דיירים, ממ"ד למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, שטח נלווה עבור אחסנה למסחר ו 3- מחסנים דירתיים. לובי המכיל מעלית וגרעין חדר מדרגות.
 - בקומת קרקע למסחר: חדר אשפה למגורים ומסחר, חדר אופניים עבור 12 זוגות, חדר עגלות, יחידה אחת למסחר ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.
 - בקומות 1-4: 2 יח"ד בקומה (8 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה:
 - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 5): יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו.
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדרות בגבולות מגרש צדיים, מסתור לבלוני גז וחניית אופניים משותפת. זיקת הנאה בקרן הרחובות בקומה המפולשת (לפי תוכנית).



16/03/2026
כ"ז אדר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סהרון 6, פיקוס 1

7075/61	גוש/חלקה	25-1405	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	07/09/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3718-006	תיק בניין
1,872.00	שטח	24-00989	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית סהרון 12-6 תל אביב"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

עופר סגל
שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר משנת 2022 ותוקפו הוערך עד לשנת 2028 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 5 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 32 יחידות דיור, הכוללים (בין השאר) :
הוספת מערכת עמודים וקירות חיזוניים בצמוד לבניין הקיים לשם חיזוק, הוספת מרתף חלקי בן 3 מפלסים עם מתקן חנייה אוטומטי עבור 32 מקומות חנייה, השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת על ידי תוספת 8 יחידות דיור חדשות, הקמת 2 קומות חדשות עם 8 יחידות דיור בכל קומה והוספת בנייה חלקית על הגג עם 4 יחידות דיור, סה"כ 60 יחידות דיור.

הבקשה הנדונה כוללת שינויים כדלקמן:

- בקומות המרתפים (1-, 2-, 3-) : שינויים בגבולות המרתפים ובחלוקת שטחי החניות וביטול 2 מקומות חניה בחניון רובטי, שינוי במפלסי המרתפים ובמיקום של חדר משאבות, מאגר מים, פיק שחרור עשן ומדרגות גישה לחניון.
- בקומת קרקע: שינויים פנימיים בחלוקת שטחי הדירות, שינוי במיקום ובגודל מעלית חניון אוטומטי, שינוי במפלס הכניסה, ביטול 3 חדרי חשמל תוך הפיכתם לחדרי שינה והגדלת החדר החשמל הקיים בקצה המערבי של הבניין.
- שינויים פנימיים בחזיתות, שינויים בממ"דים, הכשרת מצב קיים של פילר חשמל שלא סומן בהיתר וזאת לפי הערות של חברת החשמל, ביטול חדר מדרגות בקצה המערבי של הבניין.
- שינויים בארגון השטחים על הגג.

