

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0100 תאריך: 21/05/2025 שעה: 12:30  
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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 אדרי מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1199	0491-069	שלומציון המלכה 69	שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-0153	0261-008	ארבע ארצות 8	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5
3	24-1183	3173-013	דונולו הרופא 13	פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	8
4	24-1196	3170-008	שטרנהרץ 2	פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	11

25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי שלומציון המלכה 69

6212/155	גוש/חלקה	24-1199	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0491-069	תיק בניין
751.00	שטח	22-03105	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ  
שמשון 5, פתח תקווה 4952702

### עורך הבקשה

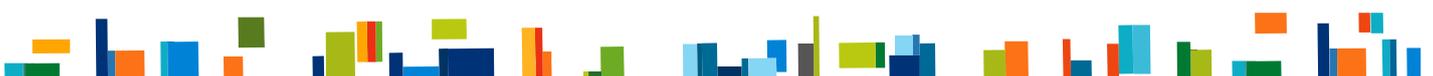
עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית אשר חיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 דירות, המכיל:  
בקומות המרתף: חניה משולבת עם מכפילי חניה עבור 38 חניות רגילות ו-2 חניות נכים, חדרי מונים, חדר משאבות, מאגרי מים, 2 מחסנים ו-3 חניות אופנועים.  
בקומת הכניסה: מבואת כניסה לצידה נישת גז, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה.  
בקומות 1-4 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף ומרפסות גוזזטרה בחזית קדמית ועורפית.  
בקומה 5: 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף ומרפסות גוזזטרה בחזית קדמית ועורפית.  
בקומה 6 (בנסיגה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א. לדירות העורפיות מרפסות קונזוליות ולדירה בחזית - מרפסת גג.  
בקומה 7 (נסיגה אחורית): 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה שתי דירות עורפיות עם מרפסת גג. בדירה העורפית מערבית, מדרגות פנימיות המהוות גישה לחדר בגג.  
בקומה 8 (גג): יח' הורים בחדר על הגג עם גישה פנימית במדרגות לדירה שמתחת ומרפסת גג.  
ביתרת הגג: גישה מגרעין מדרגות מרכזי, 20 קולטי שמש, 37 מעבי מזגנים, וגנרטור.  
על הגג העליון: 8 קולטי שמש.  
בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר עבור 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות שביל גישה מרכזי לבניין עם גרם מדרגות, מיסעת כניסה לחניון תת קרקעי עבור רכבים פרטיים המוצעת במרווח צדדי מזרחי, נישת גמל מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית פילר חשמל ונישת שחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0100 מתאריך 21/05/2025



לאשר הריסת בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית אשר חיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 37 דירות, המכיל:

בקומות המרתף: חניה משולבת עם מכפילי חניה עבור 38 חניות רגילות ו-2 חניות נכים, חדרי מונים, חדר משאבות, מאגרי מים, 2 מחסנים ו-3 חניות אופנועים.

בקומת הכניסה: מבואת כניסה לצידה נישת גז, לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם ממ"ד וחדר מוצמדת לכל דירה.

בקומות 1-4 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומה 5: 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.

בקומה 6 (בנסיגה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א. לדירות העורפיות מרפסות קונזוליות ולדירה בחזית - מרפסת גג.

בקומה 7 (נסיגה אחורית): 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה שתי דירות עורפיות עם מרפסת גג. בדירה העורפית מערבית, מדרגות פנימיות המהוות גישה לחדר בגג.

בקומה 8 (גג): יח' הורים בחדר על הגג עם גישה פנימית במדרגות לדירה שמתחת ומרפסת גג. ביתרת הגג: גישה מגרעין מדרגות מרכזי, 20 קולטי שמש, 37 מעבי מזגנים, וגרטרור.

על הגג העליון: 8 קולטי שמש.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר עבור 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות שביל גישה מרכזי לבניין עם גרם מדרגות, מיסעת כניסה לחניון תת קרקעי עבור רכבים פרטיים המוצעת במרווח צדדי מזרחי, נישת גמל מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית פילר חשמל ונישת שחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	רישום השטח העיקרי שנוייד אל קומת הקרקע המשמש כמגורים לשימוש מגורים בלבד שלא ניתן



#	תנאי
	לשנותו בעתיד.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,927.00 ₪.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א3616 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729 א'.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה



#	תנאי
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	אישור אגף הנכסים
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
12	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי ארבע ארצות 8

6214/338	גוש/חלקה	24-0153	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0261-008	תיק בניין
555.00	שטח	22-02211	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ  
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### עורך הבקשה

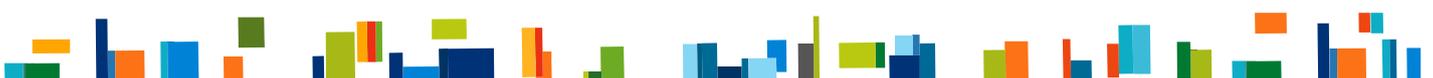
עופר רוסמן רונן  
שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

### מהות הבקשה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד הכוללים:
- בקומת מרתף (2-): 15 מקומות חניה במתקן רובוטי אוטומטי, חדר טראפו, חדר משאבות ומאגר מים;
  - בקומת מרתף (1-): 10 מקומות חניה במתקן רובוטי אוטומטי, חדר טראפו, חדר חשמל ושטח נלווה המכיל מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן;
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ו 2 דירות גן, כל אחת עם ממ"ד ומסתור כביסה בחצר פרטית לחזיתות צד ואחוריות;
  - בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה (20 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה;
  - בקומה 6 (קומת הגג החלקית): יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה במרפסת הגג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
  - על הגג העליון: מערכת סולארית משותפת ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג לדירת הגג;
  - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, מתקן חניה אוטומטי בחלקו בתכסית קומת קרקע ובחלקו במרווח צידי צפוני, חניית אופנועים ואופניים במרווח קדמי, גמל מים בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים במרווח קדמי במרכז המגרש;

החלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-25-0100 מתאריך 21/05/2025



לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 15 יח"ד שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 23 יח"ד;

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

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ 27.8.23 של "גזן עצים וסביבה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,855.10 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

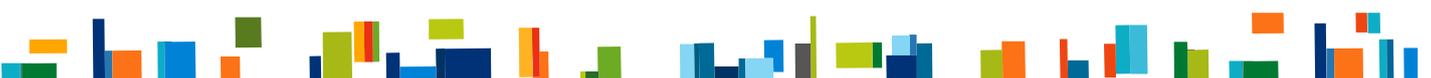
#### תנאים לתעודת גמר

#	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי זונלו הרופא 13

8997/113	גוש/חלקה	24-1183	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	28/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3173-013	תיק בניין
350.00	שטח	23-00664	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

אילן פיבקו  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

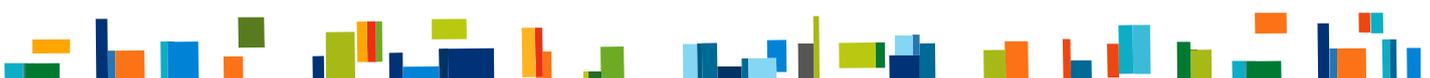
### מהות הבקשה

הקמת מבנה בן 6 קומות בתא שטח 300, הכולל קומת כניסה, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית ומרתף עבור שטח בשימוש עירוני ו- 11 דירות לדיור בר השגה.  
במבנה, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פיר מעלית ופירים טכניים לכל גובה המבנה.  
- קומת מרתף (מרתף משותף עם תא שטח 100 בבקשה מקבילה (מס' 24-1196): חדר שנאים, מעבר וגרם מדרגות ירידה לחדר שנאים, מחסן וחדר מונים.  
- קומת כניסה: משרד (רווחה וקהילה- עירוני), 2 תאי שירותים, ממ"מ, פירים טכניים, תאי תקשורת וחשמל ורמפה דו כיוונית למרתף חניה.  
- קומות 1-2: 3 דירות חדר, ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה.  
- קומות 3-4: 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה.  
- קומה 5: דירת 2 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה.  
- בקומת גג עליון: גג טכני עבור קולטים סולריים ומעבי מזגנים.  
- על המגרש: פיתוח שטח למתחם כולו הכולל ריצוף, גיבון, נטיעות, מדרגות פיתוח, רמפות נגישות, רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרעי.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

רשות רישוי מספר 1-25-0100 מתאריך 21/05/2025

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות בתא שטח 300, הכולל קומת כניסה, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית ומרתף עבור שטח בשימוש עירוני ו- 11 דירות לדיור בר השגה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



**תנאים למתן היתר**

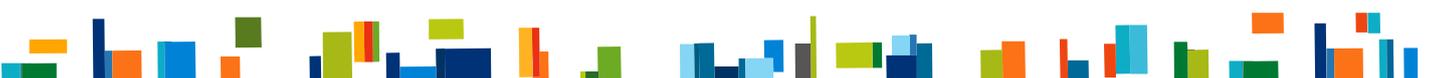
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	חתימת הבעלים הרשומים (בטאבו) בקובץ חותמת מים (מגירה 2321)
6	1) הפקדת ערבות רישום על סך 60,000 ₪ (לטובת העירייה. 2) הפקדת ערבות ביצוע על סך 1,101,000 ₪ (לטובת העירייה. 3) חתימה על הסכם תחזוקה שוטפת לשטחים בזיקות הנאה. 4) מילוי הוראות חוזה ההקמה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עיריית ת"א-יפו, הינם תנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
7	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43729 ₪.
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	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 53 עצים שיועזו להעתקה לשטח ציבורי
2	1) רישום הערת אזהרה על מקרקעי החברה, בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 בלשכת רישום מקרקעין ו/או בספרי רמ"י. 2) המצאת ביטוח העבודות בהתאם למפורט בנספחי הביטוח לחוזה ההקמה. 3) הפקדת ערבות ביצוע. 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיועזו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה. 5) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ. 6) בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.

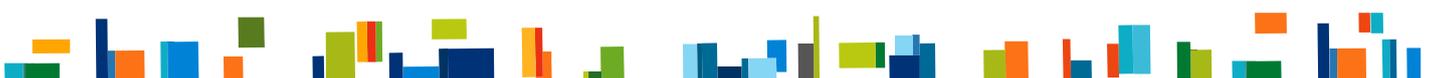


#	תנאי
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) הקמת שטחי הציבור, ומסירת החזקה בהם לעירייה על ידי החברה, כמפורט בחוזה ההקמה. 2) רישום בפועל, של המבנה הציבורי, מרתפי העירייה והשטחים הציבוריים על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום מקרקעין וכן רישום כלל זיקות ההנאה בהתאם לתב"ע, לרבות זיקות ההנאה ההדדיות וזיקות ההנאה לשימוש מקביל בחדר האשפה ויחודי בחדר האופניים לטובת תא שטח 300. 3) המצאת המסמכים לעירייה על ידי החברה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה כמפורט בחוזה ההקמה, אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. 4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 5) העברת תכניות סופרפוזיציה, תכנית ASMADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה, למפקח העירוני. 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 7) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
2	ביצוע העתקת עמוד מאור
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 67 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025  
כ"ז אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי שטרנהרץ 2, בית פלט 7

8997/5	גוש/חלקה	24-1196	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	01/09/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3170-008	תיק בניין
6,116.00	שטח	22-03213	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

אילן פיבקו  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

### מהות הבקשה

הקמת 8 מבנים בני 6 קומות כל אחד, במתחם "שוק האתרוג" הכוללים קומת כניסה מסחרית וקומת מרתף עם גלריה.

המתחם כולל 2 תאי תכנון. המתחם הנוכחי, תא 100, הכולל 7 מבנים עבור 130 יחידות דיור, מסחר בקומת קרקע וקומת מרתף עם גלריה, המשותפת לתא שטח 300.

תא שטח 300 (בפינה דרום מזרחית של המתחם), הכולל מבנה בן 6 קומות עבור 11 יחידות דיור בר השגה ושטח ציבורי בקומת כניסה, מעל קומת מרתף וגלריה - מבוקש בבקשה מקבילה מס' 24-1183.

בתא שטח 100-7 גרעיני בניין הכוללים מבואה, חדר מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים, בכל מבנה, לכל גובה המבנה.

- קומת מרתף: 2 מאגרי מים, 2 חדרי משאבות, 7 חדרי מונים, 6 חדרי אשפה למסחר, 7 חדרי אשפה למגורים, חדר גנרטור, 2 חדרי מפריד שומן, 3 חדרי אופניים, 83 מחסנים דירתיים, 150 מקומות חניה, (מתוכם 110 במכפילי חניה), 3 מקומות חניה תפעוליים ו- 5 מקומות חניה נגישים.

### בניין 1

- קומת כניסה: 2 חללים מסחריים עם שירותים וגרם מדרגות לגלריה של מרתף, שטח נלווה למסחר עם חדר מפריד שומן בכל יחידת מסחר, ממ"מ מסחרי, מחסן מסחרי, חדר אופניים, דירת גן של 2 חדרים וממ"ד ודירת גן של 3 חדרים וממ"ד.

- קומות 1-3: דירת חדר עם ממ"ד וגזוזטרה, 3 דירות 2 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות ודירה בת 3 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.

- קומה 4: דירת 4 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה ודירת 4 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.

- קומה (חלקית) 5: דירת 4 חדרים, ממ"ד, 2 גזוזטראות ומרפסת גג ודירת 3 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.

- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות, מעבי מיזוג אוויר ומערכות סינון ריחות למסעדות.



### בנין 2

- קומת כניסה: חדר אופניים, דירת 2 חדרים עם ממ"ד, דירת 3 חדרים עם ממ"ד ודירת 4 חדרים עם ממ"ד.
- קומות 1-4: 3 דירות 2 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות ודירת 3 חדרים ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.
- קומה (חלקית) 5: 2 דירות 3 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג בכל דירה.
- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות ומעבי מיזוג אוויר.

### בנין 3

- קומת כניסה: חדר אופניים, חדר עגלות, מועדון דיירים, דירת 2 חדרים עם ממ"ד ודירת 3 חדרים עם ממ"ד.
- קומות 1-4: 3 דירות 2 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות ודירת 3 חדרים ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.
- קומה (חלקית) 5: 2 דירות 3 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג בכל דירה.
- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות ומעבי מיזוג אוויר.

### בנינים 4-5 (מבנים זהים, לכל מבנה כניסה נפרדת וקיר משותף)

- קומת כניסה: 2 גרעיני בניין למגורים עם מבואה וחדר אופניים בכל גרעין, 6 חללים מסחריים עם שירותים בכל חלל, 2 מבואות מסחר, 2 ממ"מים מסחריים ו-2 מעליות אשפה למסחר.
- קומות 1-3: 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות, 4 דירות 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה ו- 2 דירות 3 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.
- קומה 4: 4 דירות 3 חדרים, ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג.
- קומה (חלקית) 5: 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג, גזוזטרה ו- 2 דירות 3 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה.
- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות, מעבי מיזוג אוויר ומערכות סינון ריחות למסעדות.

### בנין 6

- קומת כניסה: מבואת מגורים עם חדר אופניים וחדר עגלות, חלל מסחר עם שירותים, חלל מסחר עם שירותים ומחסן, מבואת מסחר עם מעלית אשפה וממ"מ מסחרי ודירת 4 חדרים עם ממ"ד.
- קומות 1-4: 2 דירות חדר עם ממ"ד ו- 2 גזוזטראות, דירת 1.5 חדר עם ממ"ד ו- 2 גזוזטראות ו- 2 דירות 2 חדרים, ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.
- קומה (חלקית) 5: דירת 3 חדרים, ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג ודירת 4 חדרים, ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת ומרפסת גג.
- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות ומעבי מיזוג אוויר.

### בנין 7 (קיר משותף עם בנין 8 - בהיתר נפרד)

- קומת כניסה: מבואת מגורים, חדר אופניים, מבואה מסחרית, ממ"מ מסחרי, חדר אשפה מרכזי עם מעלית אשפה ו- 2 חללי מסחר עם שירותים.
- בקומות 1-4: דירת חדר עם ממ"ד וגזוזטרה, דירת 1.5 חדרים עם ממ"ד ו- 2 גזוזטראות ודירת 2 חדרים עם ממ"ד ו- 2 גזוזטראות בכל קומה.
- בקומה (חלקית) 5: דירת 3.5 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה ומרפסת גג.
- קומת גג: גג טכני למערכות סולריות, מעבי מיזוג אוויר ומערכות סינון ריחות למסעדות.
- על המגרש: ריצוף, גיבון, נטיעות, מדרגות פיתוח, רמפות נגישות, רמפת כניסה וציאה לחניון תת קרעי.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 0100-25-1 מתאריך 21/05/2025



לאשר את הבקשה להקמת 7 מבנים עבור 130 יחידות דיור ומסחר בקומת קרקע בתא שטח 100 וקומת מרתף עם גלריה, המשותפת לתא שטח 300 (המוגש בבקשה מקבילה מס' 24-1183) בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

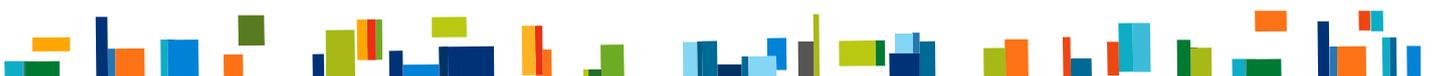
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	1. הפקדת ערבות רישום על סך 60,000 ש"ח לטובת העירייה. 2. הפקדת ערבות ביצוע על סך 1,101,000 ש"ח לטובת העירייה. 3. חתימה על הסכם תחזוקה שוטפת לשטחים בזיקות הנאה. 4. מילוי הוראות חוזה הקמה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עיריית תל אביב-יפו, הינם תנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון. 5. יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתוכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה.
6	חתימת הבעלים הרשומים (בטאבו) בקובץ חותמת מים (מגירה 2321)
7	(1) חתימה על הסכם תחזוקת שוטפת לשטחים בזיקות הנאה מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (2) מתן היתר בניה לתא שטח 300 (3) מילוי הוראות חוזה הקמה וקבלת אישור איכות הסביבה עבור החפירה והדיפון.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה, כמפורט בסעיף 22 לחוזה ההקמה
3	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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43729 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	(1) תחילת ביצוע הבניה בתא שטח 300 (2) רישום הערת אזהרה על מקרקעי החברה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה לפי סעיף 126.
2	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 53 העצים שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) הקמת שטחי הציבור ומסירת החזקה בהם לעירייה ע"י החברה בהתאם לחוזה ההקמה. 2) רישום בפועל של שטחי העירייה ע"ע העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין. 3) רישום זיקות הנאה בהתאם לתב"ע לרבות זיקות הנאה הזדיות וזיקות הנאה לשימוש מקביל בחדר האשפה וייחודי בחדר האופניים לטובת תא שטח 300. 4) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 5) המצאת המסמכים לעירייה על ידי החברה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה כמפורט בחוזה ההקמה, אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 67 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

