

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0113 תאריך: 18/06/2025 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	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	24-1183	3173-013	דונולו הרופא 13	פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	24-1196	3170-008	שטרנהרץ 2	פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	7

26/06/2025
ל' סיון 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 לדירור 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 דיון נוסף: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0113 מתאריך 18/06/2025

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מ-21.05.2025 לשנות תנאים לקבלת היתר לתנאים של מכון בקרה:
. לתקן את התנאים מס' 1-3 לקבלת היתר ל"
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).
2. להוסיף תנאי לתחילת העבודות - "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע."
3. להוסיף תנאי בהיתר: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר"
- 4 להוסיף תנאי לתעודת גמר: "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."

תנאים למתן היתר

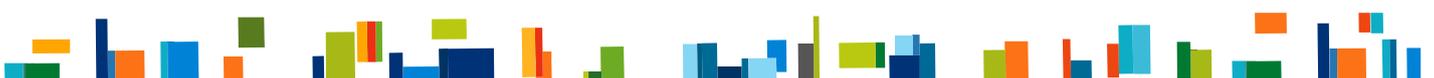
#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימת הבעלים הרשומים (בטאבו) בקובץ חותמת מים (מגירה 2321)
5	העתקת עמוד מאור: 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.
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.

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 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.
6	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 53 עצים שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
3	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 שיועדו 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 ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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 ובעלותה בלשכת רישום מקרקעין וכן רישום כלל זיקות ההנאה בהתאם לתב"ע, לרבות זיקות ההנאה ההדדיות וזיקות ההנאה לשימוש מקביל בחדר האשפה וייחודי 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 בסיורי המסירה.
2	ביצוע העתקת עמוד מאור
3	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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 67 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



#	תנאי
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

<p>החלטה: החלטה מספר: 3 רשות רישוי מספר 1-25-0100 מתאריך 21/05/2025</p>

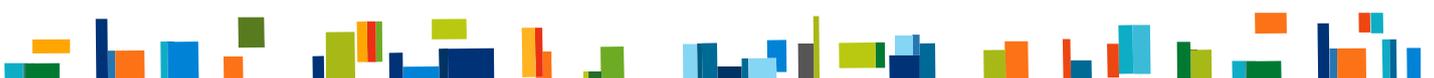
לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 6 קומות בתא שטח 300, הכולל קומת כניסה, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית ומרתף עבור שטח בשימוש עירוני ו- 11 דירות לדיור בר השגה בכפוף לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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 יינטעו 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.

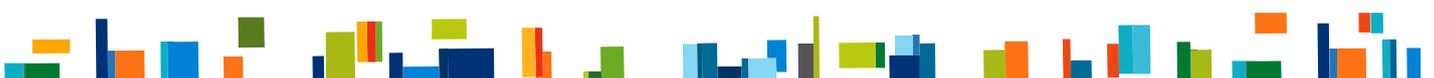


תנאים להתחלת עבודות

#	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 ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
3	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
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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 וייחודי 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



26/06/2025
ל' סיון 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

בקשה להיתר לפי תב"ע מתחם שוק האתרוג תא/מח/ 4956 של בנייה חדשה על 2 חלקות (תאי שטח 300+100) להקמת 8 בנייני מגורים בעלי קומת קרקע מסחרית עבור 141 יח"ד מעל 2 קומות של מרתפי חנייה משותפים ל 2 החלקות. ראו פירוט נוסף בהמשך בקשת המידע. תא שטח 100: בנייני מגורים הכוללים 130 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע. 3 בניינים לאורך רח' ביח פלט בני ק.ק מסחרית +3 ק.ק טיפוסיות + 2 קומות חלקיות. 4 בניינים נוספים בני ק.ק +4 ק.ק טיפוסיות + קומה חלקית. במפלס הרחוב פיתוח עם זיקות הנאה למעבר הציבור. בתת הקרקע מרתפי חניה משותפים עם תא שטח 300. בתא שטח 300: בניין אחד הבנוי בקיר משותף עם בניין בתא שטח 100 הכולל 11 יח"ד עבור מגורים בהישג יד בבעלות העירייה וקומת קרקע עם שימוש. ציבורי בשטח של 70 מ"ר. מרתפי חניה משותפים עם תא שטח 100 היקף בנייה מבוקש (במ"ר): 14885 מספר יחידות דיור (במידה והבנייה מיועדת למגורים): 141 מספר קומות מרתף: 2 סך הקומות כולל מרתף: 8 שטח מרתף מבוקש: 13532

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0113 מתאריך 18/06/2025

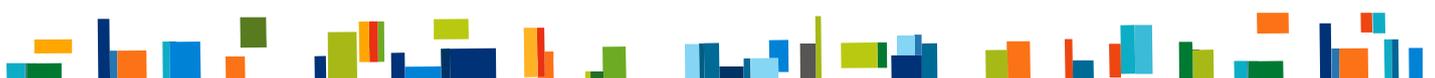
בהמשך להחלטת רשות הרישוי מ-21.05.2025 לשנות תנאים לקבלת היתר לתנאים של מכון בקרה:
לתקן את התנאים מס' 3-1 לקבלת היתר ל"

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).

2. להוסיף תנאי לתחילת העבודות - "הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע."

3. להוסיף תנאי בהיתר: "ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר"



4 להוסיף תנאי לתעודת גמר: "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."
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	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.
5	חתימת הבעלים הרשומים (בטאבו) בקובץ חותמת מים (מגירה 2321)
6	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה, כמפורט בסעיף 22 לחוזה ההקמה
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43729 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	1) תחילת ביצוע הבניה בתא שטח 2 300 רישום הערת אזהרה על מקרקעי החברה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת העירייה לפי סעיף 126.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 53 העצים שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



#	תנאי
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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.

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 ההנאה בהתאם לתב"ע לרבות זיקות הנאה הדדיות 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	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 67 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

<p>החלטה: החלטה מספר: 4 רשות רישוי מספר 1-25-0100 מתאריך 21/05/2025</p>

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.



#	תנאי
	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

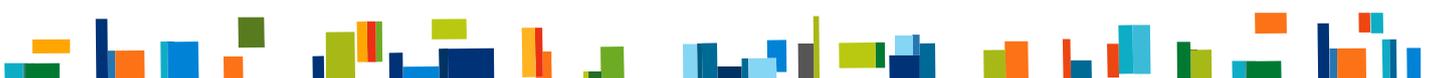
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תנאי לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט הינו קיום התחייבויות החברה, כמפורט בסעיף 22 לחוזה ההקמה
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה 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 2 300) 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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 הדדיות וזיקות הנאה לשימוש מקביל בחדר האשפה וייחודי בחדר



#	תנאי
	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

