

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0165 תאריך: 14/09/2025 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 | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | אדרי' מאיר אלואיל | 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 | 25-0694 | 3001-209 | שדרות ירושלים 209 | אלמוג פינוי בינוי בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 1 |
| 2 | 25-0695 | 3001-221 | שדרות ירושלים 221 | אלמוג פינוי בינוי בע"מ | בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות | 7 |

15/09/2025
כ"ב אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שדרות ירושלים 209

| | | | |
|---|----------|------------|-------------|
| 7050/156 | גוש/חלקה | 25-0694 | בקשה מספר |
| (יפו ד' (גבעת התמרים | שכונה | 31/03/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | סיווג | 3001-209 | תיק בניין |
| 6,020.00 | שטח | 23-01903 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

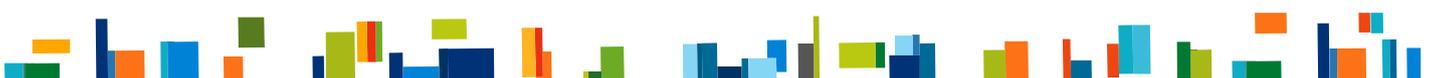
אלמוג פינוי בינוי בע"מ
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה

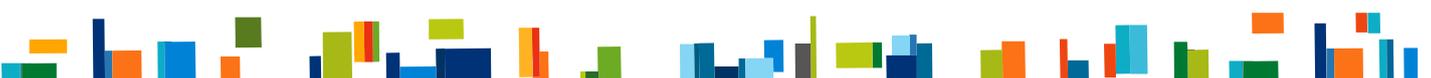
גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

1. הריסת 6 בניינים טוריים, כל בניין בן 4 קומות עבור 24 יחידות דיור, סה"כ 144 יחידות דיור להריסה.
2. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות המכיל:
 - לגובה כל קומות המרתף: 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף חלקית (-3): מאגרי מים, חדרי משאבות, 16 מקומות חניה, 2 חניות נגישות, 82 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין 4 גרעינים נפרדים (עבור בניינים 3,4,5 ו 6), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף (-2): מאגר מים, 237 מקומות חניה, 3 חניות נגישות, 341 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), כל גרעין מכיל מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות;
 - בקומת מרתף (-1): 282 מקומות חניה, 6 חניות נגישות, 112 מחסנים דירתיים, 380 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים, חדרי מחזור למגורים ומסחר, אחסנה למסחר, חדרי חשמל וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, מאגרי מים, 6 גרעינים נפרדים (אחד לכל בניין), מתוכם 3 גרעינים מכילים כל אחד מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 2 מעליות ו 3 גרעינים מכילים כל אחד מבואה, חדר מדרגות, ארונות שירות למערכות משותפות ו 4 מעליות;
3. הקמת 6 בניינים חדשים עבור מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים-קהילת קנדה" בניינים מספר 1-6 עבור 180 יחידות דיור סך הכל המכילים:
 - עבור בניין מספר 1 (הצפוני במגרש) בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע, 30 יח"ד המכיל:



- בקומת הקרקע (בקיר משותף עם בניין 2) : קומת עמודים מפולשת , מועדון דיירים , לובי כניסה המכיל מבואה , חדר אשפה למגורים , 4 מעליות , חדר מדרגות וממ"מ עבור 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות , מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
- בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות , קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- עבור בניין מספר 2 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל :
 - בקומת הקרקע (בקיר משותף עם בניין 1) : קומת עמודים מפולשת , מועדון דיירים , לובי כניסה המכיל מבואה , חדר אשפה למגורים , חדר אשפה למסחר , 2 מעליות , חדר מדרגות ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות , מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות , קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- עבור בניין מספר 3 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל :
 - בקומת הקרקע : קומת עמודים מפולשת , מועדון דיירים , לובי כניסה המכיל מבואה , חדר אשפה למגורים , חדר אשפה למסחר , 2 מעליות , חדר מדרגות , מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף וממ"מ עבור יחידת אחת למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות , מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות , קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- עבור בניין מספר 4 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל :
 - בקומת הקרקע(בקיר משותף עם בניין 5) : קומת עמודים מפולשת , מועדון דיירים , לובי כניסה המכיל מבואה , חדר אשפה למגורים , 2 מעליות , חדר מדרגות , מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף , ממ"מ ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות , מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;



- בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- עבור בניין מספר 5 בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע (בקר משותף עם בניין 4) : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, חדר אשפה למסחר, 2 מעליות, חדר מדרגות, מסדרון שירות ו 2 יחידות למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- עבור בניין מספר 6 (הדרומי במגרש) בן 8.65 קומות עבור מסחר בקרקע, 30 יח"ד המכיל:
 - בקומת הקרקע : קומת עמודים מפולשת, מועדון דיירים, לובי כניסה המכיל מבואה, חדר אשפה למגורים, 2 מעליות, חדר מדרגות מסדרון שירות המכיל 2 מעליות לחיבור לקומות המרתף וממ"מ עבור יחידה אחת למסחר לרחוב שדרות ירושלים ממערב.
 - לגובה הקומות: גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות, מסדרונות וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומות 1-7: 4 יחידות דיור בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 8) : 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- 4. על המגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, זיקת הנאה עבור הולכי רגל בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע וחניות אופניים משותפות;

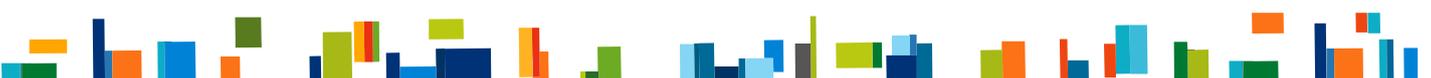
החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0165 מתאריך 14/09/2025

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת 6 בניינים טוריים, כל בניין בן 4 קומות עבור 24 יחידות דיור, סה"כ 144 יחידות דיור להריסה.
2. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
3. הקמת 6 בניינים חדשים עבור מסחר ומגורים בהתאם לתב"ע 4233 - "שדרות ירושלים-קהילת קנדה" בניינים מספר 1-6 עבור 180 יחידות דיור סך הכל

ככפוף 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 |
| 4 | 1) הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. 2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪. |
| 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. |

תנאים להתחלת עבודות

| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 3 | תיאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם מ-11.4.2024 |
| 4 | קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה. |
| 5 | 1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 3) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) 4) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. 5) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. 6) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה. |
| 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 להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |



| # | תנאי |
|----|--|
| 9 | 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 |
| 10 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 11 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|----|---|
| 1 | הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט. |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 5 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 6 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 7 | רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר. |
| 8 | רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות. |
| 9 | תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה . |
| 10 | ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבניה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 11 | הקמה ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות המוצמדות להם בתחום תא שטח 2, וחתימה על הסכם תחזוקה בפועל של שטחים בזיקות הנאה. |
| 12 | השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית העיצוב, רישום בפועל של השטחים הציבוריים, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים, בתחום התכנית בבעלות העירייה. |
| 13 | רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. |
| 14 | הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות. |
| 15 | הקמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד. |
| 16 | הקמה בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים- בתחום תא שטח 2 והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה |
| 17 | 1) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נשוא ההיתר. |
| 18 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 19 | 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





15/09/2025
כ"ב אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שדרות ירושלים 221

| | | | |
|------------------------------------|----------|------------|-------------|
| 7050/161 | גוש/חלקה | 25-0695 | בקשה מספר |
| (יפו ד' (גבעת התמרים | שכונה | 31/03/2025 | תאריך הבקשה |
| בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות | סיווג | 3001-221 | תיק בניין |
| 2,500.00 | שטח | 23-01896 | בקשת מידע |

מבקש הבקשה

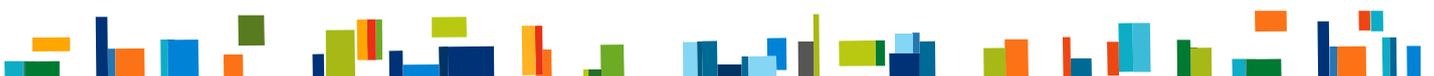
אלמוג פינוי בינוי בע"מ
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יחידות דיור .
2. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט (המוגשים בחלקן בבקשות מקבילות) עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות המכיל:
 - לגובה כל קומות המרתף: גרעין נמכיל מבואה , 2 חדרי מדרגות , ארונות שירות למערכות משותפות ו 4 מעליות;
 - בקומת מרתף (-3): מאגרי מים , חדרי משאבות , חניה , מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין ;
 - בקומת מרתף (-2): חניה , מחסנים דירתיים וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין;
 - בקומת מרתף (-1): חדר טראפו , חדר גנרטור , אחסנה למסחר , חדר אופניים עבור 30 אופניים , חדרי חשמל , חניה , מחסנים דירתיים , חדרי מחזור למגורים ומסחר , אחסנה למסחר , חדרי חשמל וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין;
3. הקמת מגדל חדש למגורים ומסחר בן 29.65 קומות וגג טכני עבור 160 יחידות דיור סך הכל המכיל:
 - בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית עבור גישה למרתפי חניה בתכסית קומת הקרקע , מבואה המכילה 2 מעליות לחיבור לקומות מרתף , לובי המכיל מועדון דיירים וחדר דואר , גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות , 4 מעליות וארונות שירות , קומת עמודים מפולשת ו 3 יחידות למסחר לחזית קדמית מערבית לשדרות ירושלים;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה , 2 חדרי מדרגות נפרדים , 4 מעליות , חדר שוט אשפה , מסתור טכני קומתי עבור מעבים ודוודים , וארונות למערכות טכניות משותפות;
 - בקומה 1: 6 יחידות דיור המכילות :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה בחלקה;
 - בקומות 2-25: 6 יחידות דיור בקומה (144 יח"ד סך הכל) המכילות:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 26: 4 יחידות דיור המכילות :
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה;



- בקומה 27: 4 יחידות דיור המכילות:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה גג חלקית (קומה 28): 2 יחידות דיור המכילות:
 - כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג טכנית (קומה 29): גג משותף עבור מערכות טכניות, קולטי שמש ומעבים, מאגרי מים וחדר משאבות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
4. על המגרש: עקירות ונטיעות, צובר גז, פיתוח שטח, זיקת הנאה עבור הולכי רגל בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע וגישה עבור רמפה זו סיטריית מרחוב הגיבורים בדרום החלקה;

ההחלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0165 מתאריך 14/09/2025

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור.
 2. הקמת 3 קומות מרתף המשותף לכל תאי השטח בפרויקט
 3. הקמת מגדל חדש למגורים ומסחר בן 29.65 קומות וגג טכני עבור 160 יחידות דיור סך הכל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

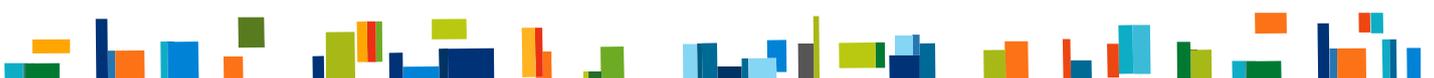
| # | תנאי |
|---|--|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק |
| 5 | יש להזין תכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים. |
| 6 | (1) הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה. (2) המצאת תכניות לתכנון המערכת הפנאומטית ואישורן על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה. |

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 381,100 ₪. |
| 3 | על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני) |
| 4 | השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה שנחתם בין בעל היתר לעירייה |
| 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 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג |



| # | תנאי |
|----|--|
| | מקביל בתקן (LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 3 | קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה. |
| 4 | הגשת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה |
| 5 | הגשת תכנית סופרפוזיציה למנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים (מנהל הפרויקט העירוני) וקבלת אישורו. בתכנית יש להציג את כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. |
| 6 | הפקדת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה בהתאם לנוסח המופיע בנספחי הסכם ההקמה. |
| 7 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים (במקרה של ביצוע עוגנים). קישור לנוסח הערבות נמצא ברשימת הקישורים בהמשך חוות הדעת. |
| 8 | 1) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. 2) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. 3) רישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה ההקמה ובהתאם להוראותיו (על תת חלקה אחת מכל חלקה במקרקעי הבעלים) 4) המצאת אישור עריכת ביטוח עבודות בהתאם לחוזה ההקמה. 5) המצאת ערבות רישום בהתאם לחוזה ההקמה. 6) המצאת ערבות ביצוע בהתאם לחוזה ההקמה. |
| 9 | 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. |
| 10 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 11 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 12 | 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 |
| 13 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. |
| 14 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רשות הכבאות |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 106 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 233 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). |
| 5 | אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. |
| 6 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |



| # | תנאי |
|----|---|
| 7 | - ע"פ סעיף 6.10 תנאים למתן תעודת גמר א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נושא ההיתר. ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ולתשתיות. ג. תנאי לתעודת גמר (אכלוס) בכל מגרש יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה. ד. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בתחום המגרש הרלוונטי בו יבוקש ההיתר, בהתאם לעקרונות תוכנית העיצוב והפיתוח, וביחס להיתר הבנייה שהוגש, ואשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. אישור מכון התקנים כי הבניינים נבנו על פי תקן ישראלי 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בנייה ירוקה) ו. פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן. |
| 8 | - ע"פ סעיף 6.12 : א. קמה בפועל של יחידות דיור בהישג יד. ב. הקמה בפועל של הקרן למימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים בפרויקט. ג. רישום ותחזוקה בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. ד. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת ה. תחזוקה ותפעול של מעברים לרכב ו/או תשתיות פניאומטיות בתת הקרקע במגרשים הציבוריים (זרכים או שטח ציבורי פתוח) בכפוף להסדר עם אגף הנכסים. |
| 9 | אישור אגף נכסים לתעודת גמר (הכולל אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים |
| 10 | רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. |
| 11 | תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף. |
| 12 | 1) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נושא ההיתר |
| 13 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 14 | 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 |
| 15 | הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע מקומי |
| 16 | רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

