

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0172 תאריך: 21/09/2025 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 בניה	
	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	25-0263	0193-083	ארלזורוב 85	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1

21/09/2025
כ"ח אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי ארלזורוב 85, ארלזורוב 87, אבן גבירול 112א, אבן גבירול 118

6213/1468	גוש/חלקה	25-0263	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	04/02/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0193-083	תיק בניין
8,338.00	שטח	24-01081	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמ-נח בע"מ

נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601 אפרירם בע"מ

נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 מגדלי סומייל בע"מ

נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601 אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601

עורך הבקשה

אבנר ישר

טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

מהות הבקשה

שינויים כלפי היתר 21-0784 מה 29.12.2021, במתחם סמל דרום הגובל ב: רחוב ארלזורוב מזרז, רחוב אבן גבירול ממערב, שטח ציבורי פתוח גבעת המורה מצפון ורחוב בן סרוק ממזרח. בחלקו המזרחי של המגרש 2 מגדלי מגורים ובחלקו המערבי של המגרש 3 מבני מסחר, פיתוח שטח וחצר שקועה, הכוללים:

• בורות מעלית - שינוי קונטור וגודל בורות מעליות.

• בכל קומות המרתף - הזזת קיר דיפון צפוני, הקטנה קיר דיפון מזרחי/דרומי/מערבי, שינוי תצורת מחסנים, הזזת קירות מחסנים, הזזת והגדלת עמודים במרתף, הזזת קירות חדר מפוחים, הגדלת חדר מדרגות דרומי, הוספת נישות חשמל לביטחון וטעינת רכבים, הוספת דלתות הפרדת אש במסדרון גרעין.

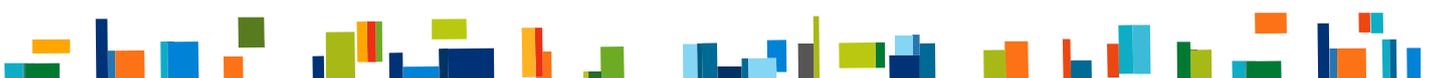
• מרתף 5 - השלמת פתח בין עמודים, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.

• מרתף 4 - שינוי גודל חדרים טכנים, הזזת פיר מיזוג אוויר, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.

• מרתף 3 - שינוי גודל חדרים טכנים, הזזת פיר מיזוג אוויר, הזזת פיר מעליות, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.

• מרתף 2 - שינוי גודל חדרים טכנים, הזזת פיר מיזוג אוויר, הזזת פיר מעליות, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, הוספת חדר טכני בצמוד לגרעין דרומי, הגדלת חדר מפריד שומן, שינוי והוספת מיקומי הידרנט, הגדלת בור ניקוז לגבעת המורה ובן סרוק, הקטנת פיר אוורור מרתפים.

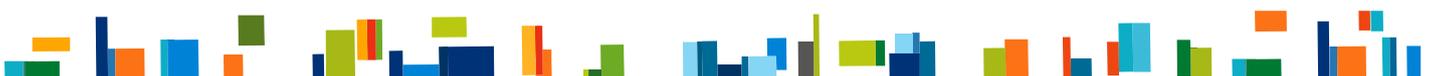
• מרתף 1 - עדכון תכנון חיבור לבניין העירייה, עדכון תכנון נישות חדרי טרפו למנהרה, שינוי תכנון חדרי חשמל מרתפים, שינוי תכנון קירות הנהלת המרתף, שינוי תכנון שירותי מרתף, שינוי מיקומי



- עמודים באזור מסחר דרומי, שינוי תכנון גרעין מסחר צפוני, הזת מספר עמודים במסחר צפוני, עיבוי קירות יורדים, שינויים בתכנון מרחבים מוגנים, הזת עמודי פרגולה, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינוי תכנון מבואות מסחר, הוספת מחסנים לחנויות מסחר, הוספת מיקומי הידרנטים.
- קומת קרקע – שינויים בתכנון גרעיני מסחר, שינויים מרחבי מוגנים, שינויים פנימיים מבנה ציבור, הוספת מסדרון מילוט, הוספת מחסנים מסחר, שינוי תכנון לובי מגורים, הגדלת פיר הכנסת אוויר מרתפים, שינויים בתכנון גרעין מסחר, שינויים פנימיים במסחר, הסטת דרגנועים בפטיו .
- קומת גלריה מגורים – שינויים בתכנון גרעין מסחר, שינויים פנימיים במסחר ומרחבים מוגנים.
- קומה 1 מגורים – שינויים בתכנון פנים רווחת דיירים, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינויים בגודל חדרים טכנים בגרעין מגורים, הגבהת קיר מחיצה בין בריכה למגורים, שינוי מיקום בריכה פעוטות, הגדלת פיר מעלית רווחת דיירים, הגבהת הסקילייט ברחבת הבריכה, שינוי מבואות דרכי מילוט ממגורים לבריכה, שינוי תכנון פנים מבנה ציבור, עיבוי קירות יורדים, הזת פתחים בממד מבנה ציבור, הוספת פרגולת הצללה לבריכת השחיה.
- קומת מגורים 2 – סגירת פתחים מעברים בקיר גרעין לרווחת דיירים, שינוי בכניסות לדירות מסוימות במגדל מגורים, עיבוי והארכת קירות יורדים ממ"ד, הקטנת פיר מעלית רווחת דיירים, הזת קירות בין פירים טכנים בגרעין, הזת פתחי מעליות בגרעין מגורים.
- קומה טיפוסית מגורים 10,8,7,5 – שינויים בפתח דלתות של מספר דירות בקומה, הזת ארון טכני בגרעין, הזת נישות טכניות בגרעין, הוספת פיר צנרת מ"א בגרעין, עיבוי עמודים ספציפי קונסטרוקציה.
- קומת פנטהאוז 48,49,50 – שינויים בתכנון פנים פנטהאוז, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינויים במיקום ותכנון מרחב מוגן, שינויים בפירים וארונות טכנים בגרעין, הזת עמודי קונסטרוקציה, שינוי בחדר טכני מעליות. בפנטהאוז 49,50 - הזת בריכות שחייה.
- קומת גג טכני 51 ו-52 – שינויים בתכנון חדרים טכנים וסידור המערכות.
- קומה 1 מגורים – שינויים פנים רווחת דיירים, שינוי מיקום בריכה פעוטות, שינוי תכנון פנים מבנה ציבור, שינוי פנימי, הוספת פרגולת הצללה לבריכת השחיה.
- קומת מגורים 2 – שינויים פנימיים, שינוי בכניסות לדירות מסוימות במגדל מגורים.
- קומה טיפוסית מגורים 10,8,7,5 – שינויים בפתח דלתות שינויי פנימיים בגרעין.
- קומת פנטהאוז 48,49,50 – שינויים בתכנון פנים פנטהאוז, שינוי במרחב מוגן, שינויי פנימי בגרעין, קומות 49,50 - הזת בריכות שחייה.
- קומת גג טכני 51 ו-52 – שינויים בתכנון חדרים טכנים וסידור המערכות.
- קומת קרקע מסחר מערבי – הזת מיקום חדר מדרגות, הגדלת פיר אוורור, הזת עמודי פרגולה, הוספת ושינויים בחדרים טכנים, הזת מדרגות, הוספת ממ"מ למסחר.
- קומה 1 מסחר מערבי – שינויים בגרעין, הזת מדרגות, הזת עמודי פרגולה, הזת דרגנועים שינויים בגרעין .
- קומה 2 שינוי מרפסת מסחר,
- שינויים בקונטור חזיתות מסחר צפוני, שינויים בתכנון גרעין, הזת מדרגות, הזת דרגנועים של מסחר גם בפטיו וגם במסחר הצפוני, שינויים בתכנון גרעין מסחר צפוני, הוספת פיר הנדפה מסחר צפוני.
- קומה 3 מסחר מערבי – שינויים בקונטור חזיתות של מסחר צפוני, שינויים בתכנון גרעין מסחר הזת מדרגות, הזת עמודי פרגולה, הזת דרגנועים של מסחר גם בפטיו וגם במסחר הצפוני, שינויים בתכנון גרעין .
- קומת גג טכני מסחר מערבי – שינויים בגרעין ומערכות בגג.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-25-0172 מתאריך 21/09/2025



לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 21-0784 מה 29.12.2021, במתחם סמל דרום הגובל ב: רחוב ארלוזורוב מזרם, רחוב אבן גבירול ממערב, שטח ציבורי פתוח גבעת המורה מצפון ורחוב בן סרוק ממזרח. בחלקו המזרחי של המגרש 2 מגדלי מגורים ובחלקו המערבי של המגרש 3 מבני מסחר, פיתוח שטח וחצר שקועה, הכוללים:

- בורות מעלית - שינוי קונטור וגודל בורות מעליות.
- בכל קומות המרתף - הזזת קיר דיפון צפוני, הקטנה קיר דיפון מזרחי/דרומי/מערבי, שינוי תצורת מחסנים, הזזת קירות מחסנים, הזזת והגדלת עמודים במרתף, הזזת קירות חדר מפוחים, הגדלת חדר מדרגות דרומי, הוספת נישות חשמל לביטחון וטעינת רכבים, הוספת דלתות הפרדת אש במסדרון גרעין.
- מרתף 5 - השלמת פתח בין עמודים, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.
- מרתף 4 - שינוי גודל חדרים טכניים, הזזת פיר מיזוג אוויר, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.
- מרתף 3 - שינוי גודל חדרים טכניים, הזזת פיר מיזוג אוויר, הזזת פיר מעליות, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, שינוי והוספת מיקומי הידרנט.
- מרתף 2 - שינוי גודל חדרים טכניים, הזזת פיר מיזוג אוויר, הזזת פיר מעליות, השלמת פתח בין עמודים, סגירת פתח בקיר גרעין, הוספת חדר טכני בצמוד לגרעין דרומי, הגדלת חדר מפריד שומן, שינוי והוספת מיקומי הידרנט, הגדלת בור ניקוז לגבעת המורה ובן סרוק, הקטנת פיר אוורור מרתפים.
- מרתף 1 - עדכון תכנון חיבור לבניין העירייה, עדכון תכנון נישות חדרי טרפו למנהרה, שינוי תכנון חדרי חשמל מרתפים, שינוי תכנון קירות הנהלת המרתף, שינוי תכנון שירותי מרתף, שינוי מיקומי עמודים באזור מסחר דרומי, שינוי תכנון גרעין מסחר צפוני, הזזת מספר עמודים במסחר צפוני, עיבוי קירות יורדים, שינויים בתכנון מרחבים מוגנים, הזזת עמודי פרגולה, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינוי תכנון מבואות מסחר, הוספת מחסנים לחנויות מסחר, הוספת מיקומי הידרנטים.
- קומת קרקע - שינויים בתכנון גרעיני מסחר, שינויים מרחבי מוגנים, שינויים פנימיים מבנה ציבור, הוספת מסדרון מילוט, הוספת מחסנים מסחר, שינוי תכנון לובי מגורים, הגדלת פיר הכנסת אוויר מרתפים, שינויים בתכנון גרעין מסחר, שינויים פנימיים במסחר, הסטת דרגנועים בפטיו.
- קומת גלריה מגורים - שינויים בתכנון גרעין מסחר, שינויים פנימיים במסחר ומרחבים מוגנים.
- קומה 1 מגורים - שינויים בתכנון פנים רווחת דיירים, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינויים בגודל חדרים טכניים בגרעין מגורים, הגבהת קיר מחיצה בין בריכה למגורים, שינוי מיקום בריכה פעוטות, הגדלת פיר מעלית רווחת דיירים, הגבהת הסקילייט ברחבת הבריכה, שינוי מבואות דרכי מילוט ממגורים לבריכה, שינוי תכנון פנים מבנה ציבור, עיבוי קירות יורדים, הזזת פתחים בממד מבנה ציבור, הוספת פרגולת הצללה לבריכת השחייה.
- קומת מגורים 2 - סגירת פתחים מעברים בקיר גרעין לרווחת דיירים, שינוי בכניסות לדירות מסוימות במגדל מגורים, עיבוי והארכת קירות יורדים ממ"ד, הקטנת פיר מעלית רווחת דיירים, הזזת קירות בין פירים טכניים בגרעין, הזזת פתחי מעליות בגרעין מגורים.
- קומה טיפוסית מגורים 10,8,7,5 - שינויים בפתח דלתות של מספר דירות בקומה, הזזת ארון טכני בגרעין, הזזת נישות טכניות בגרעין, הוספת פיר צנרת מ"א בגרעין, עיבוי עמודים ספציפי קונסטרוקציה.
- קומת פנטהאוז 48,49,50 - שינויים בתכנון פנים פנטהאוז, עיבוי עמודי קונסטרוקציה, שינויים במיקום ותכנון מרחב מוגן, שינויים בפירים וארונות טכניים בגרעין, הזזת עמודי קונסטרוקציה, שינוי בחדר טכני מעליות. בפנטהאוז 49,50 - הזזת בריכות שחייה.
- קומת גג טכני 51 ו-52 - שינויים בתכנון חדרים טכניים וסידור המערכות.
- קומה 1 מגורים - שינויים פנים רווחת דיירים, שינוי מיקום בריכה פעוטות, שינוי תכנון פנים מבנה ציבור, שינוי פנימי, הוספת פרגולת הצללה לבריכת השחייה.



- קומת מגורים 2 – שיניים פנימיים , שינוי בכניסות לדירות מסוימות במגדל מגורים.
 - קומה טיפוסית מגורים 10,8,7,5 – שינויים בפתח דלתות שינויי פנימיים בגרעין.
 - קומת פנטהאוז 48,49,50 – שינויים בתכנון פנים פנטהאוז, שינוי במרחב מוגן, שינויי פנימי בגרעין, קומות 49,50 - הזזת בריכות שחייה.
 - קומת גג טכני 51 ו-52 – שינויים בתכנון חדרים טכניים וסידור המערכות.
 - קומת קרקע מסחר מערבי – הזזת מיקום חדר מדרגות, הגדלת פיר אוורור, הזזת עמודי פרגולה, הוספת ושינויים בחדרים טכניים, הזזת מדרגות, הוספת ממ"מ למסחר.
 - קומת גלריה קרקע מסחר – בוטלה קומת הגלריה.
 - קומה 1 מסחר מערבי – שינויים בגרעין, הזזת מדרגות, הזזת עמודי פרגולה, הזזת דרגנועים שינויים בגרעין .
 - קומה 2 שינוי מרפסת מסחר,
 - שינויים בקונטור חזיתות מסחר צפוני, שינויים בתכנון גרעין, הזזת מדרגות, הזזת דרגנועים של מסחר גם בפטיו וגם במסחר הצפוני, שינויים בתכנון גרעין מסחר צפוני, הוספת פיר הנדפה מסחר צפוני.
 - קומה 3 מסחר מערבי – שינויים בקונטור חזיתות של מסחר צפוני, שינויים בתכנון גרעין מסחר הזזת מדרגות, הזזת עמודי פרגולה, הזזת דרגנועים של מסחר גם בפטיו וגם במסחר הצפוני, שינויים בתכנון גרעין .
- קומת גג טכני מסחר מערבי – שינויים בגרעין ומערכות בגג.
- 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
4	1. הקמת המבנה הציבורי, חניות העירייה, המנהרה התת קרקעית ופיתוח שטחי הציבור ומסירתם לעירייה. 2. רישום שטחי הציבור, המבנה הציבורי, חניות העירייה והמנהרה התת קרקעית.
5	1) הקמת המבנה הציבורי, חניות העירייה, המנהרה התת קרקעית ופיתוח שטחי הציבור ומסירתם לעירייה. 2) רישום שטחי הציבור, המבנה הציבורי, חניות העירייה והמנהרה התת קרקעית. ?

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לקבל אישור נת"ע בהמשך לדרישותיהם בהתייחסות מ-25.1.2025
2	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם



#	תנאי
	לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	1. הקמת המבנה הציבורי, המנהרה התת קרקעית וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסורי המסירה. 2. רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל. 3. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של 4. הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. 5. רישם זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של 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	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו- היתר 21-0784 מה 29.12.2021

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

