

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0030 תאריך: 22/05/2025 שעה: 12:30  
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן גבירול 69

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 אדר' 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 אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0316	0663-013	קצנלסון יצחק 13	ב.ס.ט גורדי 4 איי ג"י פיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

27/05/2025  
כ"ט אייר תשפ"ה

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות קצנלסון יצחק 13

6111/225	גוש/חלקה	24-0316	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	03/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0663-013	תיק בניין
737.00	שטח	22-00184	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.ס.ט גורדי 4 איי ג'י פיתוח בע"מ  
יקום 1, יקום 6097200

### עורך הבקשה

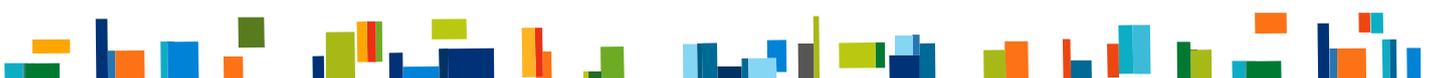
אוהד וסרמן  
חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

### מהות הבקשה

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומה חלקית, עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניי חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד סך הכל המכיל:**
- **בכל קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב (כולל חנית רכב נכה אחת).**
  - **בקומת המרתף (-2): חדר משאבות ומאגר מים, 3 מחסנים דירתיים, 13 חניות רכב פרטי אופניים ואופנועים.**
  - **בקומת המרתף (-1): 13 חניות רכב פרטי (מתוכם חניית רכב נכים אחת) חניות אופניים, 3 אופנועים ו- 3 מחסנים דירתיים.**
  - **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים ו- 3 דירות גן, המכילות כל אחת ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי ואחורי;**
  - **בקומות הטיפוסיות (1-4): 4 יח"ד בקומה (16 יחידות דיור סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות.**
  - **בקומה העליונה (קומה 5): 4 יח"ד המכילות ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מבטון.**
  - **בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד כ"א מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון;**
  - **על הגג העליון: מעבי מזגנים, מערכות סולאריות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;**
  - **לגובה כל קומות הבניין: לובי קומתי, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ושני פירי מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.**
- על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים ופיר שחרור עשן במרווח צדדי דרומי. רמפה חד סיטרית מרומזרת עבור גישה מרתף חניה בגבול מגרש צדדי צפוני;**

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0030 מתאריך 22/05/2025



1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומה חלקית, עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניי חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד;**
2. **לקבל את ההתנגדות ואכן בתוכנית מתוקנת בוטלו כריתות של 2 עצים. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### תנאים למתן היתר

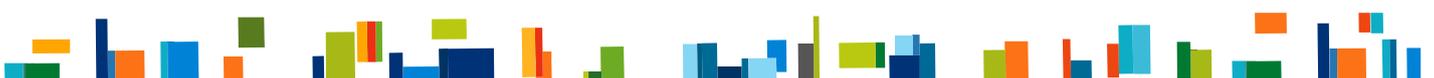
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35,942.00 ₪.
7	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	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 והוסמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש



#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	אושרה כריתה של עץ מספר 18 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
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. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

