

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0036 תאריך: 17/07/2025 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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0708	0679-010	בצלאל 10	וייסברג בצלאל בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

20/07/2025
כ"ד תמוז תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בצלאל 10

6217/77	גוש/חלקה	24-0708	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	20/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0679-010	תיק בניין
500.00	שטח	22-01007	בקשת מידע

מבקש הבקשה

וייסברג בצלאל בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 10, תל אביב - יפו 6350812

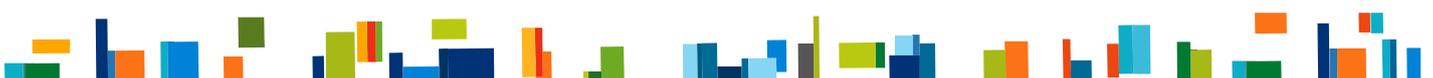
עורך הבקשה

דרור בריל
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד המכיל:

- בקומות המרתף: חדר טרפו, 19 מקומות, 1 חניית נכים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת ו 2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצידי;
- בקומה 1-4 : 3 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 5 : 2 יח"ד בקומה 2 המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה גג חלקית תחתונה (קומה 6): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- בקומה גג חלקית עליונה (קומה 7): יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות לחיבור לגג עליון המוצמד לדירה;
- על הגג העליון: בריכה פרטית לא מקורה עבור דירות הגג, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- לגובה כל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כניסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת חד סיטרית עבור ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0036 מתאריך 17/07/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד ;

2. לדחות את ההתנגדות שכן על פי נסח הטאבו שצורף לבקשה, המתנגד אינו בעלים בנכס אלא דייר, וההתנגדות הינה קניינית, והוועדה אינה עוסקת בנושא זה.

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

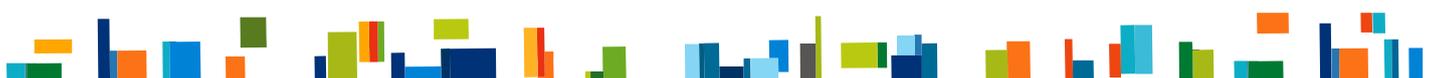
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,159.50 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
3	אישור אגף הנכסים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	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

