

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0041 תאריך: 31/07/2025 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	24-1516	0676-012	פומבדיתא 12	עו"ז נדל"ן - פרויקט פומבדיתא בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

06/08/2025
י"ב אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות פומבדיתא 12

6111/501	גוש/חלקה	24-1516	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	29/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0676-012	תיק בניין
524.00	שטח	24-01159	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עו"ז נדל"ן - פרויקט פומבדיתא בע"מ
בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות **עבור 19 יחידות דיור**, מעל חניון תת קרקעי, המשותף למגרש של פומבדיתא 10, המבוקש בבקשת רישוי 24-1018, אשר אושרה ברשות הרישוי ב-2.3.2025.

הבניין המכיל:
במרתף 3- : 10 חניות רכב, חדר טכני ומחסן אחד.

במרתף 2- : 8 חניות, חדר טראפ, חדרון כבלים וחדר טכני.

במרתף 1- : חדר לגרנטור, חדר טכני, חדר אופניים ו-17 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, מעלית וחדר מדרגות, דירת גן עם חצר מוצמדת.

בקומות 1-5 : לובי קומתי, 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גוזזטרה לכל יחידה.

בקומה 6 (בנסיגה) : 2 יחידות דיור עם ממ"ד, ומסתור כביסה לכל יחידה, מרפסת גג ליחידה הקדמית לרחוב ומרפסת גוזזטרה ליחידה העורפית.

בקומה 7 (בנסיגה) : יחידת דיור אחת עם מרפסת גג, מסתור כביסה, ממ"ד ומדרגות עליה לגג הבניין.

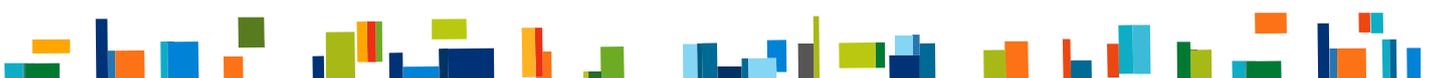
על הגג: חלק גג פרטי עם גישה ישירה מדירת הגג הצמודה ובו בריכת שחיה, וחלק גג משותף אליו מוביל גרם המדרגות של הגרעין המרכזי, ובו 14 קולטי שמש.

בחצר הבניין : רמפת ירידה לחניון משותף עם מגרש דרומי פומבדיתא 10, חצר קדמית מגוננת ובה שביל המתפצל לכניסה ראשית, לחדר אשפה ולנישת גז חיצונית לבניין. במרווח הקדמי פירי הכנסת והוצאת אויר בולטים מקומות המרתף.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0041 מתאריך 31/07/2025

א. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 19 יחידות דיור, מעל חניון תת**



קרקעי, המשותף למגרש של פומבדיתא 10, המבוקש בבקשת רישוי 24-1018, אשר אושרה ברשות הרישוי כמפורט בהחלטת מ-02.03.2025.

ב. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לבקשה שכן:

1. הוועדה עוסקת בנושאים טכנוניים בלבד. לטענות בענייני קניין יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק.

2. תכנון הדירות תואם את תקנות התכנון והבניה ואינו חורג מהמותר.

3. א. הבקשה תואמת את הוראות התכניות החלות עליה ובפרט תכנית רובע 4 תא/3729, תכנית המרתפים ע1, הנחיות מרחביות ותקנות ותכנון ובניה. ההתייחסות לתכנית "בובליק" אינה רלוונטית לבקשה.

ב. לפי הוראות תכנית ע1 להקמת מרתפים, תכנית 3729 א' המתירה הקמת מרתף משותף לשני בניינים, תמ"א 34 לניהול מי נגר ושיקול הדעת שניתן לבוחן הרישוי - ניתן לאשר חישוב שטח חלחול של 15% לשני המגרשים החולקים את אותו מרתף.

ג. השימוש בשטחי המגרש השכן (פומבדיתא 10) תואם את הוראות תכנית 3729 א' ומותנה ברישום זיקת הנאה משותפת בין המגרשים לשימוש בשטחים המשותפים בקומות המרתפים.

4. א. המחסן האחד שנמצא בחלקו בשטח המגרש נשוא הבקשה ובחלקו במגרש השכן - תוקן לפני הדיון בבקשה - כך שיימצא במלואו במגרש זה או אחר, ללא החריגה למגרש השכן.

ב. הבקשה נבדקה על ידי מהנדסת התנועה במכון הרישוי ונמצא כי פתרון החניה המבוקש תואם לתקן החנייה הנדרש.

ג. הבריכה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א ונמצא שהיא עומדת במרחק הנדרש ממעקה הגג, שהוא 1.0 מ'.

5. הנכס רשום כבית משותף הכולל 12 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. על מסמך הבקשה חתומים המבקש עו"ז נדל"ן פרויקט פומבדיתא בע"מ, ובעליהם של 8 מ-12 תתי חלקות באמצעות מיופה כוחם עו"ז חגי שמגר. כמות הסכמות זו מספיקה לדיון בבקשה על פי כל דין. נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב'.

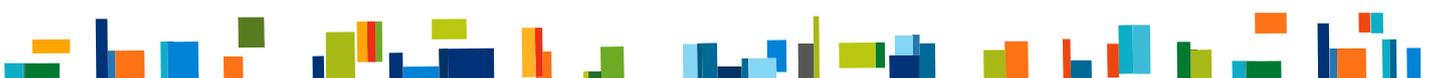
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד



#	תנאי
	התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,669.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -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 והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת פומבדיתא 10.
5	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.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

