

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0044 תאריך: 26/08/2025 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
	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	24-0864	0821-083	קהילת ורשה 83	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

27/08/2025
ג' אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות קהילת ורשה 83

6636/345	גוש/חלקה	24-0864	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-083	תיק בניין
719.00	שטח	22-00149	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ
הדר יוסף 20, תל אביב - יפו 6970562 גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
הירקון 5א, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

אייל מושליין
נחמני 36, תל אביב - יפו

מהות הבקשה

- הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, כחלק ממתחם C בתכנית 3570.
- על הגג העליון: גג פרטי לדירה מס' 21, וגג משותף למערכות טכניות.
- במרתפים: 2 קומות מרתף המשותפות על הבניין השכן המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 81, הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חניות וחדרים טכניים המשותפים לשני הבניינים.
- על המגרש: הסדרת מחצית מרמפה דו נתיבית לגישה למרתף, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 81, זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במרווח הקדמי לרחוב קהילת ורשה ברוחב 5 מטרים, וכן במרווח הצדדי הדרום-מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית (השונה מהתוואי המופיע בתכנית העיצוב), הקמת גדר חדשה בגבול המגרש האחורי וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- דיפון וחפירה מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות:
344, 356, 355 (בנייני מגורים), 485 (רחוב קהילת ורשה) בגוש 6636.

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0044 מתאריך 26/08/2025

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, כחלק ממתחם C בתכנית 3570.
על הגג העליון: גג פרטי לדירה מס' 21, וגג משותף למערכות טכניות.
במרתפים: 2 קומות מרתף המשותפות על הבניין השכן המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 81, הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב, חניות וחדרים טכניים המשותפים לשני הבניינים, בהתאם להוראות תכנית 3570.



על המגרש: הסדרת מחצית מרמפה דו נתיבית לגישה למרתף, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור הבניין המוגש במקביל בכתובת קהילת ורשה 81, זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במרווח הקדמי לרחוב קהילת ורשה ברוחב 5 מטרים, וכן במרווח הצדדי הדרום-מערבי בהתאם לתוואי המסומן בתכנית (השונה מהתוואי המופיע בתכנית העיצוב), הקמת גדר חדשה בגבול המגרש האחורי וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות:
355,356,344 (בנייני מגורים), 485 (רחוב קהילת ורשה) בגוש 6636.
- לדחות את ההתנגדות שעניינה חשש לפגיעה בבניין המתנגדים כתוצאה מעבודות לבניית המרתף, מאחר והחדרת עוגנים מותרת לפי תקנות החוק ותוכנית ע.1. בהתאם להוראות תכנית ע'1 צורף תנאי להפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, לפני תחילת עבודות הבניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

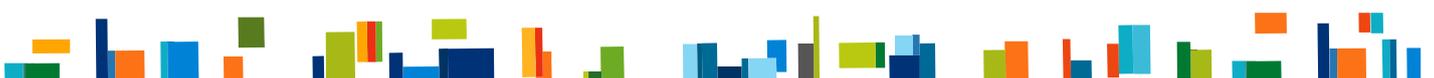
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו (מתחם C), ואישורה ע"י הוועדה המקומית, המפרטת בהתאם לסעיף 13א' בהוראות תכנית 3570.
5	אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז.
6	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגישה 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	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע



#	תנאי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של קתנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל המרווח הקדמי לרחוב קהילת וורשה ברוחב 5 מטרים. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במרווח הצדדי-דרום-מערבי, בהתאם לתוואי זיקת ההנאה המסומן בתכנית ההיתר. 3. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן בכתובת קהילת ורשה 81. 4. רישום השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	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
3	חתימה סופית על הסכם בנושא הקמה והחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות ובתיאום עם אגף שפ"ע
4	הקמה בפועל של חב' הניהול
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

