

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0005 תאריך: 03/02/2026 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	25-0248	0600-049	בבלי 49	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

05/02/2026
י"ח שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בבלי 49, קוסובסקי 28

6106/595	גוש/חלקה	25-0248	בקשה מספר
בבלי	שכונה	03/02/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0600-049	תיק בניין
1,383.00	שטח	23-01811	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר פרויקטים בע"מ
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

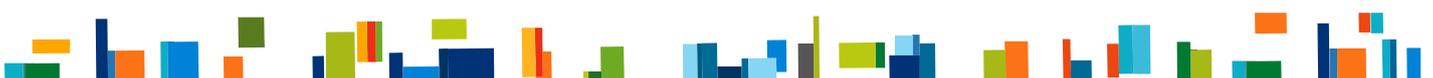
עורך הבקשה

רונה לוין
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, הכולל:

- במרתף תחתון (3-): 3 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים ומאגר כיבוי אש.
- במרתף אמצעי (2-): 22 מקומות חניה למכוניות כולל מקום 1 לרכב נכה, 2 מקומות חניה לאופנועים, 12 מחסנים דירתיים.
- במרתף עליון (1-): 21 מקומות חניה למכוניות כולל מקום 1 לרכב נכה, 5 מקומות חניה לאופנועים, 3 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר מונים וחדר אופניים המיועד ל-25 זוגות אופניים.
- בקומת הקרקע: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל יחידה וחצרות פרטיות צמודות במרווחים הצדדיים ל-3 יח"ד מתוכן, לובי כניסה, חדר אשפה, ממ"ק/חדר עגלות.
- בקומה 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות ובחזית צדדית.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות ובחזית הצדדית.
- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזיתות צדדיות וקדמיות.
- על הגג העליון: 2 מרפסות גג פרטיות הצמודות לדירות מתחתן באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה, באחת מהן בריכת שחייה לא מקורה ובמרפסת גג השנייה ג'קוזי. גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין, המכיל: גנרטור, קולטים סולאריים, מעבי מזגנים.
- בכל קומות הבניין: 2 גרעינים של חדרי מדרגות ו-3 פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, בריכת השתקפות, משטחים מרוצפים, גינן ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 זוגות אופניים במרווח צדדי דרומי ומזרחי, פירים לאוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח הצדדי-המזרחי, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.



סה"כ בבניין החדש 35 יחידות דיור ו-43 מקומות חניה למכוניות כולל 2 מקומות לרכב נכה.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 005-26-6 מתאריך 03/02/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין החדש 35 יחידות דיור ו-43 מקומות חניה למכוניות כולל 2 מקומות לרכב נכה.

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו, שכן:

- א. הבקשה להיתר זמינה לעיון בצורה חופשית באתר עיריית תל אביב - יפו.
- ב. הוועדה המקומית אינה דנה בהסכמים קנייניים בין היזם לבעלי הזכויות בנכס. לצורך דיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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).

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,948.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



#	תנאי
2	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.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	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.
5	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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיעדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5.2 בבניה חדשה, כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	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.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 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

