

18/06/2026
 ג' תמוז תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בילטמור 6

6213/875	גוש/חלקה	25-0156	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/01/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0503-006	תיק בניין
712.00	שטח	22-03324	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת יושפה ג.ע בע"מ
 מפי 5, נתניה 4250489

עורך הבקשה

יואב תשובה
 פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

מהות הבקשה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המכיל 16 יח"ד, כמפורט:

ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכבים (כולל חניית נכים) ו-17 מחסנים דירתיים. במרתף (2-): 3 מקומות חניה עבור אופנועים וחדר אופניים המכיל 7 זוגות אופניים. במרתף (1-): חדר משאבות אחד ו-2 מאגרי מים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות מוצמדות במרווחי צד ועורף.

בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 דירות עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית).

בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית קדמית (מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מאלומיניום).

בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית עורפית.

על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (מס' 16) באמצעות מדרגות עלייה פנימיות. גג טכני משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרופפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חניה מקורים במרווח צדדי צפוני.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0024-26-6 מתאריך 03/06/2026

1. לאשר הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המכיל 16 יח"ד, כמפורט:
 ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכבים (כולל חניית נכים) ו-16 מחסנים דירתיים.
 במרתף (2-): 3 מקומות חניה עבור אופנועים וחדר אופניים המכיל 7 זוגות אופניים.
 במרתף (1-): חדר משאבות אחד ו-2 מאגרי מים.
 בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות מוצמדות במרווחי צד ועורף.
 בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 דירות עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 (בקומה 5: פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית).
 בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית קדמית (מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מאלומיניום).
 בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית עורפית.
 על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (מס' 16) באמצעות מדרגות עלייה פנימיות. גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חניה מקורים במרווח צדדי צפוני.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, ישנו מספק מקום בחצר המשותפת להקמת סוכה.

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	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.
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 11,704.00 ₪.
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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	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	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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה