

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-25-0094 תאריך: 21/05/2025 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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	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 אלזר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-0371	0195-012	בזל 12	עיר ואם - בזל בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	24-0831	0240-003	שדרות מוצקין 3	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	4

25/05/2025
כ"ז אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי בזל 12

6956/117	גוש/חלקה	24-0371	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0195-012	תיק בניין
674.00	שטח	23-00369	בקשת מידע

מבקש הבקשה

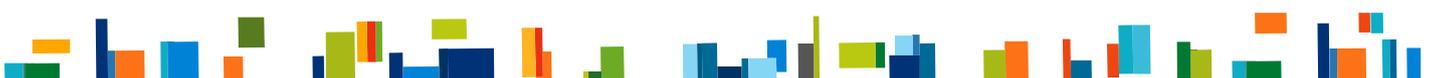
עיר ואם - בזל בע"מ
יפה אליעזר 3, רעננה 4345102

עורך הבקשה

מאירה מור
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

מהות הבקשה

- הריסת 2 בנייני קיימים למגורים הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה : **בזל 12 (חלקה 117)**: בניין למגורים בן 3 קומות, קומה ד' חלקית, עבור 7 סה"כ. **בזל 14 (חלקה 118)**: בניין למגורים בן 3 קומות עבור סה"כ 6 יחידות דיור, הנבנה בקיר משותף עם בזל 12;
 - איחוד חלקות 117 + 118 בגוש 6956
 - הקמת בניין מגורים חדש בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכוללים:
 - בכל קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב, כולל 1 מקום חניה לנכים, 5 חניות אופנועים וחניות לאופניים עם גישה ע"י רמפה מרחוב בזל;
 - קומת מרתף (2-): חדר משאבות, מאגר מים, פירי שחרור עשן וארונות לתפקוד הבניין;
 - קומת מרתף (1-): חדר טראפז, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות, פירי שחרור עשן.
 - קומת קרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 3 יחידות דיור כ"א עם ממ"ד;
 - קומות 1-5: בכל קומה, 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ: 20 יחידות דיור) עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין;
 - קומת גג חלקית 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון בחזית ועורף הבניין;
 - גג עליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור, ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין;
 - בכל הקומות: חדר מדרגות כללי ושתי מעליות מקומות המרתף ועד לגג העליון, ופירי ארונות תשתית לתפקוד הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, עקירות עצים, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות המקורות בחלקן בפרגולה מבטון, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, גדרות בגבולות המגרש, אוורור מרתפים, נישא למים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישות לאוורור מרתפים בצמוד לגדר צד מערבית ורמפה לכלי רכב במרווח הצד המזרחי של המגרש;



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-25-0094 מתאריך 21/05/2025

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת 2 בנייני מגורים קיימים בכתובות בזל 12 ו- 14, הבנויים בקיר משותף אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה.
2. איחוד חלקות 117 + 118 בגוש 6956
3. הקמת בניין מגורים חדש בשטח החלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

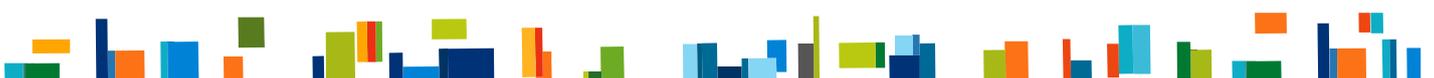
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	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.

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



#	תנאי
3	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.
4	הכנת תצ"ר והגשתו לאחראית הסדרי קרקע

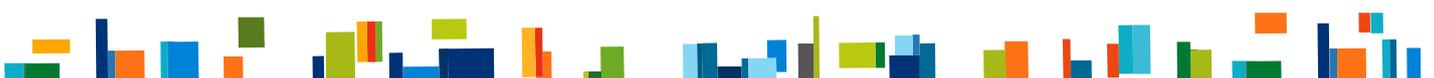
תנאים לתעודת גמר

#	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים 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	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.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



25/05/2025
כ"ז אייר תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי שדרות מוצקין 3

6960/111	גוש/חלקה	24-0831	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-003	תיק בניין
653.00	שטח	23-00566	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

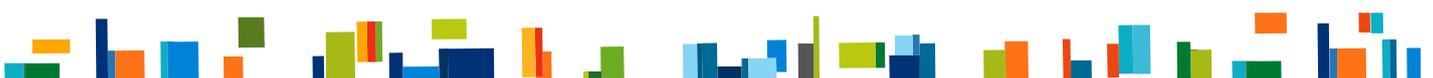
עורך הבקשה

אוהד וסרמן
צנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה בגג, מעל קומת מרתף, 12 יחידות דיור סה"כ שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יח"ד סה"כ המכיל:

- **לגובה כל הקומות:** חדר מדרגות ופיר עם מעלית ל 8 נוסעים עם תחנת עצירה בכל קומה, מבואות ופירים עבור תשתיות;
- **בקומת מרתף (3-):** 10 מקומות חניה רגילים, 1 חניה לרכב נכים, 4 מחסנים דירתיים, 1 חניה לאופנוע, וחדרים טכניים כולל חדר משאבות, מאגר צריכה ומאגר מים.
- **בקומת מרתף (2-):** 8 מקומות חניה, 2 חניות אופנוע, 4 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים וחדר טרפו;
- **בקומת מרתף (1-):** 8 מקומות חניה, 2 חניות אופנוע, 4 מחסנים דירתיים, חדר טראפו וחדרים טכניים כולל חדר משאבות ומאגר מים;
- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ו 3 דירות גן המכילות כל אחת ממ"ד ויציאה לחצר פרטית בעורף/בצד;
- **בקומות טיפוסיות (5-1):** 4 יחידות דיור בכל קומה (20 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- **בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יחידות דיור, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
- **על הגג העליון:** מערכת סולארית משותפת, גנרטור ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, הצמדה של חלק מהגג לאחת מדירות הגג עם גישה דרך מדרגות פנימיות והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- **על המגרש:** פיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, גמל מים בגבול מגרש צידי צפוני ופירי שחרור עשן מרתפים ופירי טרפו בגבול מגרש צדדי דרומי בצמוד לרמפה חד סטרית לירידה למרתף חניה;



החלטה: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-25-0094 מתאריך 21/05/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, עם חדרי יציאה לגג, עבור 12 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 25 יח"ד.

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

טכני:
לרשום מבואה במרתף.
להציג קומה טיפוסית אין צורך לשכפל קומות
תנאים למתן היתר

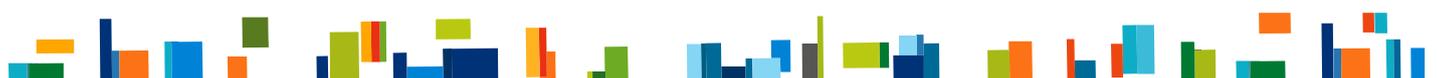
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג (4400
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג (4402
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,328.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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
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	אושרה כריתה של עץ מספר 3 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.



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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	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	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

