

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0035 תאריך: 23/07/2025 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 בניה	
	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	24-1360	0266-023	שדרות עמנואל הרומי 23	ב.ק. יזמות ובניה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

27/07/2025
ב' אב תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שדרות עמנואל הרומי 23

6214/520	גוש/חלקה	24-1360	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	26/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0266-023	תיק בניין
518.00	שטח	22-02782	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ב.ק. יזמות ובנייה בע"מ
דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204

עורך הבקשה

יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

מהות הבקשה

שינויים תוספות בנייה וחיזוק מפני רעידות אדמה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים:
* בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים, הסדרת חדר משאבות בשטח חדר הסקה מבוטל והוספת מאגר מים.

* הקמת מרתף, בן 2 קומות חלקיות עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי צפוני, המכיל: מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים) בעומק של 8.75 מ' עבור 14 מקומות חנייה עם גישה לחנייה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח קדמי, במפלס מרתף (1-): חדר לוח מונים ומחסן דירתי אחד ובמפלס מרתף (2-): שני מחסנים דירתיים ושטח שירות משותף.
* בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה והוספת חדר אשפה, פירוק סגירה מאוחרת של מרפסות בחזיתות צד והרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד עבור דירה עורפית.

* בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה לדירה עורפית וסגירת מרפסות קיימת באמצעות ויטרינת הזזה בחזיתות צד, עורף וחזית.
* על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הקומה לקומה למלאה, בקונטור הקומות הקיימות המורחבות, בתוספת 2 יח"ד חדשות עם 2 שיפורי מיגון וממ"ד לדירה עורפית.
* הקמת קומה 5 מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם שיפורי מיגון לכל דירה ויחידת דיור אחת עורפית עם ממ"ד).

קומת גג (6) חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום.
על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה ע"י גרעין המדרגות הכללי של הבניין. יחידת ג'קוזי אחת ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג קדמית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

* בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה, פירי מערכות ואגפי מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד.



* בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיבון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישת גמל מים, בצמוד לגדר צדדית דרומית, פילרים לחשמל ותקשורת בצמוד לגדר צדדית צפונית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (13 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0035-25-6 מתאריך 23/07/2025

1. לאשר את הבקשה לשינויים תוספות בניה וחיזוק מפני רעידות אדמה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים:
* בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים, הסדרת חדר משאבות בשטח חדר הסקה מבוטל והוספת מאגר מים.

* הקמת מרתף, בן 2 קומות חלקיות עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי צפוני, המכיל: מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים) בעומק של 8.75 מ' עבור 14 מקומות חניה עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח קדמי, במפלס מרתף (-1): חדר לוח מונים ומחסן דירתי אחד ובמפלס מרתף (-2): שני מחסנים דירתיים ושטח שירות משותף.
* בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה והוספת חדר אשפה, פירוק סגירה מאוחרת של מרפסות בחזיתות צד והרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד עבור דירה עורפית.

* בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה לדירה עורפית וסגירת מרפסות קיימת באמצעות ויטרינת הזזה בחזיתות צד, עורף וחזית.
* על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הקומה לקומה למלאה, בקונטור הקומות הקיימות המורחבות, בתוספת 2 יח"ד חדשות עם 2 שיפורי מיגון וממ"ד לדירה עורפית.
* הקמת קומה 5 מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם שיפורי מיגון לכל דירה ויחידת דיור אחת עורפית עם ממ"ד).

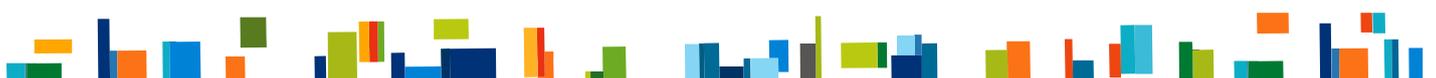
קומת גג (6) חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י פרגולות אלומיניום.
על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה ע"י גרעין המדרגות הכללי של הבניין. יחידת ג'קוזי אחת ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג קדמית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

* בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה, פירי מערכות ואגפי מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד.
* בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיבון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישת גמל מים, בצמוד לגדר צדדית דרומית, פילרים לחשמל ותקשורת בצמוד לגדר צדדית צפונית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (13 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה לתכנון הועדה לתכנון הינה גוף תכנונית ואינה עוסקת נושאים קנייניים לרבות לקיחת צד בהסכמים שבין היזם לבעלי הדירות. בכל מחלוקת שכזו על הצדדים לפנות לערכאות המקובלות בחוק.

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים



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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	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 ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,399.90 ₪.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	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.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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
6	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את



#	תנאי
	הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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 3616 א כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616'
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים בסביבת המגרש.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

