

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0045 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	24-1282	0481-011	שדרות דוד המלך 11	איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

27/08/2025
ג' אלול תשפ"ה

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שדרות דוד המלך 11

6111/181	גוש/חלקה	24-1282	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	15/09/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0481-011	תיק בניין
572.00	שטח	22-02066	בקשת מידע

מבקש הבקשה

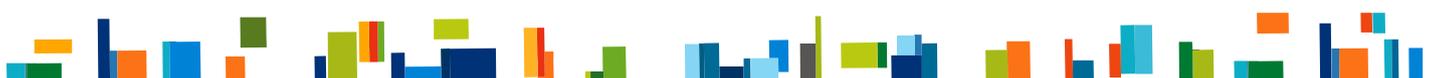
איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

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

מהות הבקשה

שינויים תוספות בניה וחיזוק מפני רעידות אדמה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים:
בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים והקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים) בעומק של 8.30 מ' עבור 16 מקומות חניה עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח צדדי מזרחי וגישה תפעולית נוספת למתקן חניה באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי מזרחי.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, פירוק סגירת מרפסת צד במרווח צדדי מזרחי, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה והרחבת שטח דירה קיימת באגף מזרחי לכיוון עורף המגרש.
- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטח דירה קיימת באגף מזרחי לכיוון עורף המגרש, הוספת מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד, סגירת מרפסת קיימת באמצעות ויטרינת הזזה בחזית עורפית ותוספת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות לחזית ולעורף.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסת סגורה לעורף, באמצעות ויטרינת הזזה ומרפסות פתוחות ומקורות לחזית ולעורף, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת. מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד.
- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום ובעורף מרפסת פתוחה ומרפסת סגורה, באמצעות ויטרינת הזזה בקונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (להלן דירה מס' 13), באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
-בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיבון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישת גמל מים ובלוני גז, בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישת אצירת אשפה בצמוד לגדר צדדית מערבית.



סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יח"ד, (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0045 מתאריך 26/08/2025

א. לאשר את הבקשה לשינויים תוספות בניה וחיזוק מפני רעידות אדמה בבניין קיים למגורים (הבנו בחצאי מפלסים), בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הכוללים: בקומת המרתף הקיימת: קירות יורדים והקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (בן 2 מפלסים) בעומק של 8.30 מ' עבור 16 מקומות חניה עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב המוצעת במרווח צדדי מזרחי וגישה תפעולית נוספת למתקן חניה באמצעות גרם מדרגות חיצוני (לא מקורה) הממוקם במרווח צדדי מזרחי. - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, פירוק סגירת מרפסת צד במרווח צדדי מזרחי, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה והרחבת שטח דירה קיימת באגף מזרחי לכיוון עורף המגרש.

- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות, הרחבת שטח דירה קיימת באגף מזרחי לכיוון עורף המגרש, הוספת מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד, סגירת מרפסת קיימת באמצעות ויטרינת הזזה בחזית עורפית ותוספת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות לחזית ולעורף.

- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסת סגורה לעורף, באמצעות ויטרינת הזזה ומרפסות פתוחות ומקורות לחזית ולעורף, מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת. מסתורי כביסה אחידים בחזיתות צד.

- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום ובעורף מרפסת פתוחה ומרפסת סגורה, באמצעות ויטרינת הזזה בקונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.

- על הגג העליון: גרנטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג (להלן דירה מס' 13), באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

-בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגיבון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישת גמל מים ובלוני גז, בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישת אצירת אשפה בצמוד לגדר צדדית מערבית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 13 יח"ד, (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

ב. לדחות את ההתנגדויות 1 ו-2 שכן התכנון תואם את התוכניות וההנחיות החלות במגרש ועיקר הטענות קנייניות ואינן עניין של הועדה לתכנון כי אם בערכאות המקובלות.

וכן, לדחות את התנגדות 3 שכן בהתבסס על רישום הבית המשותף מדובר בחלון ללא היתר ואין מניעה לבצע את השינוי המבוקש. יתר החלונות הוסטו כך שהבניה המתוכננת לא תפגע בהם בהסכמת המבקשים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי

#



#	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
5	אישור רשות הכבאות

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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. 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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,187.00 ₪.
7	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	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.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	השלמת 26 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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	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
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

