

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0050 תאריך: 28/09/2025 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	24-0516	0235-005	עמדת יעקב 5	קדמת אינג'נירינג קונסטנטס בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

29/09/2025
ז' תשרי תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות עמדה יעקב 5

6957/128	גוש/חלקה	24-0516	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0235-005	תיק בניין
547.00	שטח	23-01900	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קדמת עדן אינג'נירינג קונסולטנטס מ.כ בע"מ
קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

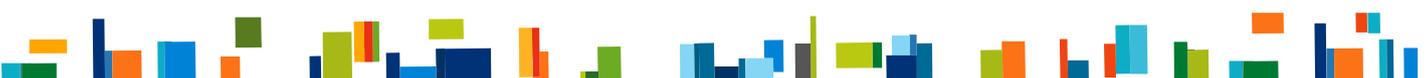
עורך הבקשה

איתי פידל
מקדונלד 12, רמת גן 52514

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקת ומקלט במרתף עבור 15 יחידות דיור, הכוללים:

- בקומת מרתף: ביטול המקלט עבור 2 מחסנים דירתיים, הקמת משרד למקצוע חופשי המכיל שירותים וממ"ד, חלל כלוא וקירות ממ"ד יורדים, הקמת פיר מעלית ושינויים בחדר מדרגות כללי;
- בקומת הקרקע הקיימת: מילוי חלקי של קומת עמודים לצורך הקמת חדר אשפה, מסתור אשפה חיצוני ודירת גן חדשה המכילה ממ"ד וחצר פרטית למרווח צידי, הרחבת 3 יח"ד קיימות בקומה ע"י הוספת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות והריסה חלקית שלהם, הגדלת חדר מדרגות כללי והוספת מעלית ולובי כניסה;
- בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): עבור 4 יחידות דיור קיימות בקומה (12 יח"ד קיימות סך הכל):
 - הוספת ממ"ד עבור כל יח"ד
 - סגירת מרפסות פתוחות ובולטות לצורך הרחבת הדירות.
 - הוספת מרפסות בולטות לחזית קדמית ועורפית;
 - הוספת מסתור כביסה;
 - ביטול חלונות עבור חדרי אמבטיה כתוצאה מהקמת ממ"ד;
 - שינויים בחלוקה פנימית של הדירות;
- בקומה חדשה 4: הקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יח"ד חדשות, כל יח"ד אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5): הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד דיור כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון;
- על הגג העליון: גג משותף עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו עבור קולטי שמש ומעבים.
- בכל קומות הבניין: הסדרת גרעין מדרגות חדש, הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות, תוספת מסתורי כביסה, קירות חיזוק בתוואי הבניין.



- **על המגרש:** שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מסתור גז, גמל מים ומערכות, חצר פרטית לחזיתות צד;

ההחלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0050 מתאריך 28/09/2025

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. מבוקשת קומה אחת מעבר למותר כתוצאה מהקמת גלריה וגובה קומה בניגוד למותר המהווה סטייה ניכרת.
 2. לאור התנגדות שהוגשה על ידי בעלת הזכויות, אין ייתכנות תכנונית לבקשה שכן קיימות חריגות בניה במרתף שלא ניתן לאשר.
 3. לא ניתן לאשר שינוי בעמודים קיימים והפיכת חלקם לעגולים בניגוד להוראות התוכנית.
 4. מיקום חדר אשפה שלא בקמה הרצועה המפולשת לא ניתן לאישור שכן לא נשמרת רצועה רציפה.
 5. קובה קומת מרתף עבור שימוש למשרד 1.90 מ' בניגוד לגובה ראש מינימלי ע"פ תקנות חוק.
 6. ביטול מחיצה של 0.30 במרפסות והתאמה למותר (10 ס"מ).
 7. גובה קומות חדשות 2.60 מ' בניגוד למותר.
 8. בקומות התוספת מבוקשות קירוי מרפסות בחזיתות צד בניגוד למותר.
 9. מבוקשת סגירה קשיחה של מרפסות לחזית צד בניגוד.
 10. קונטור קומת הגג לא תואם את קונטור הקומה מתחת ומקרה מרפסות ומסתורי כביסה בניגוד למותר.
 11. מתקנים בולטים מעל מעקה הגג בניגוד למותר.
 12. תכנון מערכות בגג משותף בניגוד להנחיות מרחביות, הנ"ל כתוצאה מהצמדת חלק מהגג לדירות הגג ולא מומלץ לאשר בתכנון הנדון.
 13. פרגולה בגג ללא נסיגה כמו כן תוכנית גג עליון לא מראה את המרפסת במלואה.
 14. גובה פרגולה מעל 3.00 מ' המותרים.
 15. לא הוצג פרט מסתור כביסה להבנת התכנון.
 16. לא הוצגה פריסת גדרות, ע"פ חתכים וחזית מבוקשים גדרות מעל 1.50 מ' בניגוד למותר.
 17. מבוקשת הקמת מרפסת אך לא הוצג גובה ראש תקני מתחת למרפסת בניגוד לתקנות החוק.
 18. מערכות לא הוסטו כ 1.00 מ' מגבול מגרש קדמי.
- ב. לקבל את ההתנגדות שכן, לתכנון המבוקש השפעה ושינוי על נכס המתנגדת ללא הסכמתה הקניינית.

