

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0051 תאריך: 04/11/2025 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	24-1495	0491-007	שלומציון המלכה 7	ארץ נדלן שלומציון המלכה 5-7 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

06/11/2025
ט"ו חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שלומציון המלכה 7

6212/499	גוש/חלקה	24-1495	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	15/10/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0491-007	תיק בניין
507.00	שטח	24-00292	בקשת מידע

מבקש הבקשה

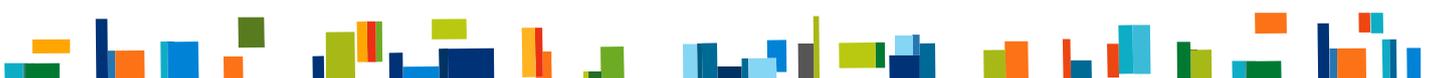
ארץ נדלן שלומציון המלכה 5-7 בע"מ
גן בקר אהרון 8, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

מהות הבקשה

- הריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט ומרפאת שיניים במרתף עבור 15 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן סה"כ 9 קומות: קומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין השכן ממערב בכתובת שלומציון 5 (בקשת רישוי 24-1497 בבדיקה מרחבית במקביל), עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, מתוך 52 מקומות המתוכננים במרתפי חניה משותפים ל-2 מגרשים הסמוכים בכתובת שלומציון המלכה 5 ושלומציון המלכה 7. ובנוסף, בקומת מרתף 1: חדר אופניים.
 - בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 8 חניות אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי, ומרפאת שיניים כוללת חדר קבלה, חדרי טיפולים, ממ"ד וחצר פרטית במרווח הצד.
 - בקומות 1,2,3,4,5: בכל קומה 4 יח"ד, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה.
 - בקומה 6 (גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - בקומה 7 (גג חלקית אמצעית): 1 יח"ד, החלקת התחתון בדופלקס, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזיתה אחורית.
 - קומה 8 (קומת גג חלקית עליונה): המפלס העליון של דירת הדופלקס בקומה 7 הכולל בריכה בשטח מרפסת גג סובבת מקורה חלקית בפרגולות בבניה קלה. גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה ומעלית הבניין.
 - על הגג העליון: 15 מערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתית משותפים.
 - בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פרטיות, רמפה לירידה למרתף החניה במרווח הצד המערבי, פילר לחשמל ומד מים ראשי בנישות בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי.



החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0051-25-6 מתאריך 04/11/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט ומרפאת שיניים במרתף עבור 15 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים בן סה"כ 9 קומות: קומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותפות עם הבניין השכן ממערב בכתובת שלומציון 5 (בקשת רישוי 24-1497 בבדיקה מרחבית במקביל), עבור 24 יח"ד.

2. לא לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה הוגשה ע"י איש מקצוע מוסמך אשר תפקידו לבחון שתכנון המרפאה אכן עומד בכל התקנים הנדרשים.

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

תנאים למתן היתר

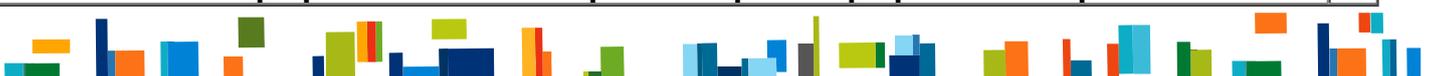
#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיר בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,509.00 ₪.
8	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי



#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 499 ומס' 500 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 500.
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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ה. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.





הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

