

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0060 תאריך: 14/01/2026 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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1491	0191-095	שלמה המלך 95	דוד אביטן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

21/01/2026
ג' שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות שלמה המלך 95

6215/203	גוש/חלקה	24-1491	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	15/10/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0191-095	תיק בניין
570.00	שטח	23-01208	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד אביטן
שבזי 30א, תל אביב - יפו 65150

עורך הבקשה

אסף נסים סלמון
אילת 22, תל אביב - יפו 6684602

מהות הבקשה

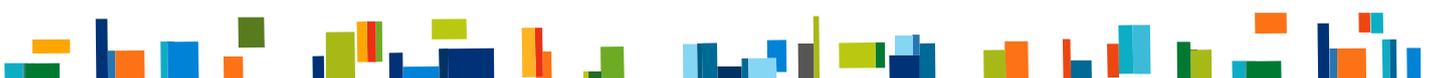
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות, הבנוי בחצאי מפלסים, וחדר וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף, המכיל 12 יח"ד, הכוללים:

- בקומת מרתף 1: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הוספת ממ"מים ל-2 משרדים אשר אינם קיימים בהיתר ומבוקשים לאישור בדיעבד, הוספת מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש עם גישה באמצעות פתח שירות.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית בדירות, הסדרת לובי כניסה, הרחבת שטחי דירות קיימות, הסדרת חדר אשפה.
- בקומות 1-3 הקיימות: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הסדרת חדרים עם שיפור מיגון בדירות 4, 9, 12, הסדרת סגירת מרפסות אחידה למרפסות קיימות.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד עם חדר שיפור מיגון בחלק מהדירות ומרפסות סגורות מעל קונטור מרפסות שנסגרו בקומות שמתחת.
- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: יח"ד אחת עם חדר שיפור מיגון, מרפסות גג בחזית קדמית ועורפית מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.
- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עם בריכת שחיה לא מקורה וגג טכני עם מערכות סולאריות ומיזוג אוויר על גבי גג טכני עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי מערכות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, בלוני גז ופילר מים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 16 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) ו-2 משרדים בקומת המרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0060 מתאריך 14/01/2026



לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. לא בוצע פרסום לשימוש חורג ממחסנים למשרדים בקומת המרתף ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
2. מוצעת בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616'א התקפה.
3. מוצעת הרחבת דירות קיימות בהיתר, מעל לחדרי שיפור מיגון מעבר לקווי בניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א התקפה.
4. מרפסות:
 - א. בקומות הקיימות מוצעת סגירת מרפסות קיימות, החורגות מעבר לקווי בניין צדדיים, בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616'א התקפה.
 - ב. בקומת התוספת מוצעת סגירה קשיחה מעל תוואי מרפסות קיימות החורגת מעבר לקווי הבניין הצדדיים.
5. במפלס גג עליון מוצעת בריכת שחייה פרטית בנסיגה הקטנה מ-1.00 מ' ממעקות הגג הבנויים, בניגוד להוראות תכנית 3616'א התקפה.
6. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - א. בחזית הקדמית מוצע חומר גמר בגוון אפור לרבות דלתות רפפה בניגוד למותר בהנחיות העיצוב.
 - ב. מעקה גג קדמי (עליון) מוצע בבינוי הקטן מ-90 ס"מ בניגוד למותר בהנחיות העיצוב.
7. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
 - א. לא הוצגו כל המידות והמפלסים.
 - ב. לא סומנו קירות להריסה ע"ג קומות קיימות.
 - ג. חדרי שיפור מיגון הוצגו בתכנון כממ"דים.
 - ד. לא ניתן לבחון כמות ומיקום מעבי מזגנים עבור דירות קיימות וחדשות.
8. הוצגה פריסת גדרות לפיה גובה הגדרות עולה על המותר לפי המותר בתקנות ובהנחיות המרחביות. גדר קדמית מוצעת בחריגה בגובה והינה מתוכננת מעבר לגבול מגרש קדמי ובבנייה קלה בניגוד לאופי בינוי הגדרות במגרשים השכנים.
9. המתקנים הטכניים בשטח הפיתוח מגיעים עד לגבול המגרש הקדמי ללא הנסיגה של 1.00 ובגובה 0.70 מ' כנדרש בהנחיות המרחביות.
10. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616'א התקפה, תקנות התכנון והבניה, לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

