

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0007 תאריך: 11/02/2026 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 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	24-1686	0239-011	עזריה מן האדומים 11	אביב בעיר בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

11/02/2026
כ"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות עזריה מן האדומים 11, שדרות עמנואל הרומי 21

6214/521	גוש/חלקה	24-1686	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0239-011	תיק בניין
517.00	שטח	23-01479	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב בעיר בע"מ
הצנחנים 9, גבעתיים 5342201

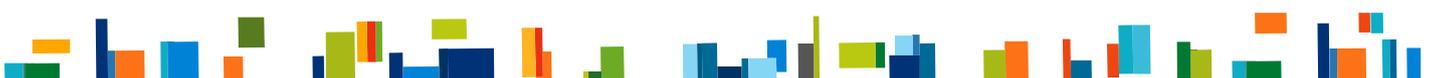
עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 16 יח"ד, הכוללים:

- 2- קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי עם גישה משדרות עמנואל הרומי, באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח צידי צפוני עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי.
- בקומת מרתף 2: מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת מרתף 1: מקלט משותף, וחללים טכניים.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירה של שטח מקורה פתוח בין עמודים, הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד קיימות באגף מערבי.
- בקומה 1 (קיימת): איחוד 2 יח"ד באגף מערבי ליח"ד אחת, שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"ד ליח"ד באגף המערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד ואחורי.
- בקומה 2 (קיימת): איחוד 2 יח"ד באגף מזרחי ליח"ד אחת, הסדרת שיפור מיגון ליח"ד המאוחדת, שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד באגף המערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד ואחורי.
- בקומה הקיימת 3: שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הכוללת: הסדרת חדר שיפור מיגון ביח"ד באגף מזרחי, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד באגף מערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד ואחורי.
- על הגג הקיים (קומה 4): השלמת קומה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, הסדרת חדר שיפור מיגון ביח"ד קיימת, הוספת 3 יח"ד חדשות עם ממ"דים באגף מערבי ושיפור מיגון באגף דרום-מזרחי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד ואחורי.
- קומה חדשה (קומה 5) בקונטור הקומה שמתחת, המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד ליח"ד שבאגף מערבי ושיפורי מיגון לדירות באגף מזרחי, מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד ואחורי.
- קומת גג חלקית חדשה (קומה 6) המכילה: יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מפלדה, ומדרגות עליה לגג מוצמד במפלס שמעל.



- על הגג העליון: בריכת שחיה פרטית המוצמדת לדירת גג שבקומה 6 עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, וגג משותף למערכות עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת מעטפת חיזוק לבניין, הוספת פירי תשתיות ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח קדמי מזרחי, בעומק של 9.48 מ', עבור 13 מקומות חניה. הכניסה לחניה מתבצעת ע"י מעלית רכב עם כניסה מרח' עמנואל הרומי וגישה נוספת למתקן חניה באמצעות פתח שירות במפלס הקרקע של הרצועה המפולשת, נישות למערכות מים בצמוד למעלית רכב לחניון אוטומטי במרווח צד צפוני, ופילר חשמל במרווח קדמי מערבי (בצמוד לגדר הצדדית המערבית).
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 21 יח"ד (14 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-26-0007 מתאריך 11/02/2026

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל 16 יח"ד, הכוללים:
 - ב-2 קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי עם גישה משדרות עמנואל הרומי, באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח צידי צפוני עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי.
 - בקומת מרתף 2: מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת מרתף 1: מקלט משותף, וחללים טכניים.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירה של שטח מקורה פתוח בין עמודים, הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד קיימות באגף מערבי.
 - בקומה 1 (קיימת): איחוד 2 יח"ד באגף מערבי ליח"ד אחת, שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"ד ליח"ד באגף המערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד.
 - בקומה 2 (קיימת): איחוד 2 יח"ד באגף מזרחי ליח"ד אחת, הסדרת שיפור מיגון ליח"ד המאוחדת, שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד באגף המערבי, הוספת מרפסות גזוזטרה חדשות ופתוחות בחזיתות הקדמיות והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד.
 - בקומה הקיימת 3: שינויים בחזיתות והרחבת דירות קיימות, הכוללת: הסדרת חדר שיפור מיגון ביח"ד באגף מזרחי, הוספת ממ"דים ל-2 יח"ד באגף מערבי והוספת מסתורי כביסה במרווחי צד.
 - על הגג הקיים (קומה 4): השלמת קומה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, הסדרת חדר שיפור מיגון ביח"ד קיימת והוספת 3 יח"ד חדשות עם ממ"דים באגף מערבי ושיפור מיגון באגף דרום-מזרחי.
 - קומה חדשה (קומה 5) בקונטור הקומה שמתחת, המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד ליח"ד שבאגף מערבי ושיפורי מיגון לדירות באגף מזרחי.
 - קומת גג חלקית חדשה (קומה 6) המכילה: יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולה מפלדה, ומדרגות עליה לגג מוצמד במפלס שמעל.
- על הגג העליון: בריכת שחיה פרטית המוצמדת לדירת גג שבקומה 6 עם מדרגות עליה פנימיות מתוך הדירה, וגג משותף למערכות עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת מעטפת חיזוק לבניין, הוספת פירי תשתיות ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח קדמי מזרחי, בעומק של 9.48 מ', עבור 13 מקומות חניה. הכניסה לחניה מתבצעת ע"י מעלית רכב עם כניסה מרח' עמנואל הרומי וגישה נוספת



למתקן חניה באמצעות פתח שירות במפלס הקרקע של הרצועה המפולשת, נישות למערכות מים בצמוד למעלית רכב לחניון אוטומטי במרווח צד צפוני, ופילר חשמל במרווח קדמי מערבי (בצמוד לגדר הצדדית המערבית).

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 21 יח"ד (14 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדת, משום שחזרה בה מההתנגדות שנגעה להרחבת דירתה, ובאשר לשאר טיעוניה:

- בהתייחס לטענות המועלות באשר לגודל התוספות ליח"ד ביחס ליח"ד האחרות, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

- בהתייחס לטענות המועלות באשר להצמדת התשתיות לדירתה, יובהר כי התשתיות תוכננו בהתאם למותר והומלצו לאישור ע"י מכון הרישוי. מעבר לכך, התבקש עורך הבקשה לעבות את הקיר החוצץ בין דירת המתנגדת לנישת הגז.

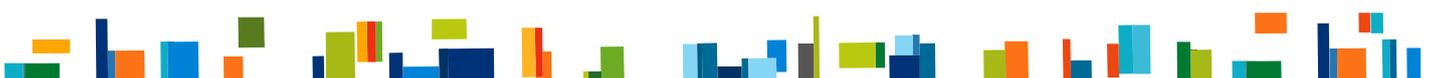
- בהתייחס לטענות המועלות באשר לתכנון ממ"ד בדירתה, יובהר כי תוכנן מקלט בקומת המרתף עבור יח"ד קיימות שאין אפשרות לתכנן עבורן ממ"ד.

בכפוף לכל דין, 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.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8490 ₪.



#	תנאי
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
10	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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
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.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 12/09/2023 שמספרו 202301479 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה (אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עיריית תל-אביב יפו לתכנון בנושא אשפה.
5	השלמת 22 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, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27



#	תנאי
	לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

