

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0055 תאריך: 18/11/2025 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 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	24-1594	0261-025	ארבע ארצות 25	אורי ארבע ארצות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	1



20/11/2025
כ"ט חשון תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות ארבע ארצות 25

6214/64	גוש/חלקה	24-1594	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/11/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0261-025	תיק בניין
454.00	שטח	22-03077	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורי ארבע ארצות בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה

ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

מהות הבקשה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 11 יחידות דיור, הכוללים:

קומת מרתף (חדשה): עבור מתקן חניה מכאני ל-11 מכוניות, חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.

קומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת הדירה הצפון-מזרחית הקיימת ותוספת חדר אשפה ונישת גז, הוספת ממ"ד לדירה הצפון-מזרחית ופירוק הסגירה של מרפסות צד במרווח צדדי צפוני. **בחזית הבניין הקדמית: חניות אופניים ומשטח מעלית לרכב בתחום הרצועה הפולשת.**

בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית, צדדית ועורפית בתוספת מרפסות פתוחות חדשות, בחזית הקדמית והאחורית, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לקירות הבניין הקיימים.

על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת הכוללת חדר כביסה ודירת גג 1, השלמת הקומה לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון לכל דירה, מרפסות סגורות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.

קומה 5 (חדשה): הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יחידות דיור בקומה הכוללות חדר שיפור מיגון לכל יחידה, מרפסות סגורות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.

קומת גג חלקית (חדשה): יחידת דיור אחת הכוללת חדר שיפור מיגון, מרפסת גזזטרה בחזית העורפית ומרפסת גג בחזית הקדמית.



קומת הגג העליון: החלק הקדמי-מזרחי של הגג מוצמד לדירת הגג שבקומה מתחת ע"י מדרגות לולייניות פנימיות, כולל בריכה. החלק העורפי-מערבי של הגג משותף, עפ גישה ע"י מחדר הדרגות המשותף, עבור מערכות טכניות לרבות 13 קולטים סולאריים.

בכל קומות הבניין: שינויים בחדר המדרגות הקיים והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

בחצר הבניין: חלק ממשטח מעלית הרכב של המתקן המכאני במרווח הקדמי, גמל מים במרווח הקדמי הצדדי בסמוך לגבול המגרש הקדמי, שינויים בפיתוח שטח, חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 17 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

החלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0055 מתאריך 18/11/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 11 יחידות דיור, הכוללים:

קומת מרתף (חדשה): עבור מתקן חניה מכאני ל-11 מכוניות, חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.

קומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת הדירה הצפון-מזרחית הקיימת ותוספת חדר אשפה ונישת גז, הוספת ממ"ד לדירה הצפון-מזרחית ופירוק הסגירה של מרפסות צד במרווח צדדי צפוני. בחזית הבניין הקדמית: חניות אופניים ומשטח מעלית לרכב בתחום הרצועה הפולשת.

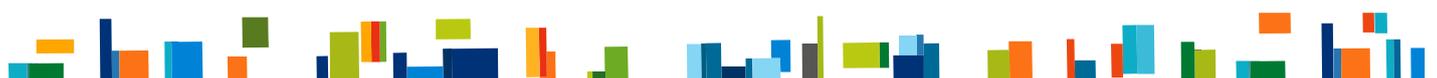
בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית, צדדית ועורפית בתוספת מרפסות פתוחות חדשות, בחזית הקדמית והאחורית, חיזוקים קונסטרוקטיביים בצמוד לקירות הבניין הקיימים.

על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת הכוללת חדר כביסה ודירת גג 1, השלמת הקומה לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון לכל דירה, מרפסות סגורות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.

קומה 5 (חדשה): הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יחידות דיור בקומה הכוללות חדר שיפור מיגון לכל יחידה, מרפסות סגורות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.

קומת גג חלקית (חדשה): יחידת דיור אחת הכוללת חדר שיפור מיגון, מרפסת גוזזטרה בחזית העורפית ומרפסת גג בחזית הקדמית.

קומת הגג העליון: החלק הקדמי-מזרחי של הגג מוצמד לדירת הגג שבקומה מתחת ע"י מדרגות לולייניות פנימיות, כולל בריכה. החלק העורפי-מערבי של הגג משותף, עפ גישה ע"י מחדר הדרגות המשותף, עבור מערכות טכניות לרבות 13 קולטים סולאריים.



בכל קומות הבניין: שינויים בחדר המדרגות הקיים והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

בחצר הבניין: חלק ממשטח מעלית הרכב של המתקן המכאני במרווח הקדמי, גמל מים במרווח הקדמי הצדדי בסמוך לגבול המגרש הקדמי, שינויים בפיתוח שטח, חצרות פרטיות מוצמדות לדירות הקרקע.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 17 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

א. אישור הבקשה הינו בכפוף לאישור פיקוד העורף לעניין המיגון. הבקשה עומדת בתקנות התכנון והבנייה והוראות התכניות התקפות לעניין זה.

ב. במקרים של הוספת מעלית בבניין קיים, ניתן לאשר רוחב מדרגות ברוחב עד 80 ס"מ, בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. יצוין כי במרווחים הצדדיים נשמרת גישה לכל חלקי הבניין.

ג. לפי התקן תוספת החניה הנדרשת היא רק עבור יחידות הדיור החדשות בבניין, על כן אין מחובתו של היזם לספק מקומות חניה לכל הדיירים הקיימים. מקומות החניה המבוקשים נבדקו ואושרו ע"י מהנדסת תנועה במכון הרישוי.

ד. מתוכננים בפרויקט מסתורי כביסה חדשים לכל יחידות הדיור, בגודל המאפשר את מיקום מעבי המזגנים בתוכם.

ה. התכנון המבוקש אינו דורש אישור של איכות הסביבה והוא ניתן לאישור.

ו. המבוקש מלווה בתכנון של קונסטרוקטור והוא ניתן לאישור. הוועדה אינה עוסקת בביטחונות קנייניים בין היזם לבעלי הזכויות בבניין.

ז. במקרה הנדון אין הוועדה יכולה להתערב בקניין של הבניין השכן ולא לפעול לבצע פרויקט במשותף.

ח. אין הוועדה מתערבת בסוג הבנייה המבוקש, כל עוד המבוקש ניתן לאישור מבחינה חוקית.

ט. נושא ההתאמה בין התכנון המבוקש להסכמות מול בעלי הדירות הינו נושא קנייני ויש להפנות אותו לערכאות המתאימות. אין הוועדה דנה בנושאים קנייניים.

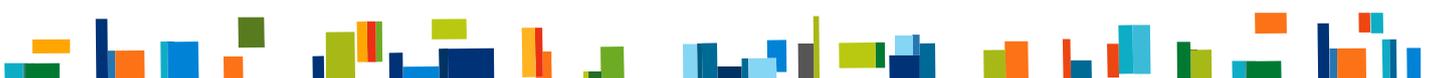
י. במסגרת הבקשה הוצג בינוי מחדש של גרעין מדרגות חדש עם קירות מבטון. תנאי להוצאת היתר הוא אישור מתכנן שלד הפרויקט ואישור הג"א.

יא. כמו כן, נושאים של הסכמים בין היזם לבעלי הדירות, לרבות נושאים כספיים יש להסדיר בערכאות המתאימות. אין הוועדה דנה בנושאים קנייניים.

יב. פתרון החניה כפי שהוצג הומלץ לאישור ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

יג. המבוקש תואם הנחיות מרחביות מבחינת העיצוב. כל חומרי הגמר, לרבות גוון החלונות לעניין רפלקטיביות נבדקים ומאושרים בהתאם להנחיות המרחביות.

לאשר את הבקשה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
2	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	אי פגיעה ברכוש ובנפש, בתשתיות הקיימות ובעצים הן בעת ביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7	התאמה ומילוי הוראות תמ"א 38 ומתן ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם.
8	יש לבצע את עבודות הבניה בעת ובעונה אחת. אי-בניית המעטפת ואי-ביצוע ההרחבה ברצף תהווה הפרה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
9	כפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו, יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.
10	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
11	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר וברמפת ירידה לחניה במרתף מיועדים לחלחול מי גשם - 2 דירות בשני מפלסים מהוות כ"א יחידה אחת שלא ניתן לפצלן ליחידות נפרדות.
12	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
13	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,486.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.



תנאי	#
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	2

תנאים לאיכלוס

תנאי	#
הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר להולכי רגל כמסומן מרווח הצדדי	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.	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 בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.	2
מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.	3
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	4
אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.	5

הערות

תנאי	#
היתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהוו אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.	1
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

