

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0036 תאריך: 25/02/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

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	מ"מ יו"ר הוועדה, אלחנן זבולון
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	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	25-1642	2129-018	שורר חיים 18	יורם דמבינצקי	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	22-1818	0261-039	ארבע ארצות 39	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	3

04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי שורר חיים 18

6627/789	גוש/חלקה	25-1642	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	12/11/2025	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2129-018	תיק בניין
981.00	שטח	24-01066	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם דמבינצקי
שורר חיים 18, תל אביב - יפו 6900039

עורך הבקשה

נוי קורסיה
אבן עזרא 7, קרית אונו 5550900

מהות הבקשה

הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 35.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 5.25 מ"ר בחצר האחורית המזרחית של בניין דרומי קיים הבנוי בקיר משותף (קוטג') בן 2 קומות דו-מפלסיות מעל מרתף. הבקשה כוללת שינויים בגודל הפתחים בחזיתות ובמגרש הסדרת פילר חשמל בגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי ואישור בדיעבד להקמת משטח מרוצף ופרגולה בשטח 20.60 מ"ר במרווח האחורי המזרחי. הריסת סככה שקיימת ללא היתר במרווח הצדדי. בנוסף מבוקש אישור בדיעבד להקמת חצרות אנגליות במרתף הקיים.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0036 מתאריך 25/02/2026

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 35.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 5.25 מ"ר בחצר האחורית המזרחית של הבניין הדרומי הקיים הבנוי בקיר משותף (קוטג') בן 2 קומות דו-מפלסיות מעל מרתף כולל שינויים בגודל הפתחים בחזיתות, הסדרת פילר חשמל בגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי והקמת משטח מרוצף ופרגולה בשטח 20.60 מ"ר במרווח האחורי המזרחי והסדרת 3 חצרות האנגליות במרתף. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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



תנאים בהיתר

תנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1
יש לטעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	2

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסת סככה שקיימת ללא היתר במרווח הצדדי הדרומי.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



04/03/2026
ט"ו אדר תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ארבע ארצות 39

6214/366	גוש/חלקה	22-1818	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0261-039	תיק בניין
507.00	שטח	21-02542	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 943.28
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מרתפים צמודים לדירות, מרחבים מוגנים, חדר שנאים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מבואה, חדר אופניים, מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 20
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבי מ"א, מפוח
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת בנין מגורים קיים בן 3 קומות על קומת עמודים, בקיר משותף עם בנין מס' 37
הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, בקיר משותף עם בנין מס' 37, ובו 20 יח"ד
במרתף - מרתפים ומרחבים מוגנים צמודים לדירות בקרקע, מחסנים וכן חדרים ומתקנים טכניים
מגרש ללא גישה לרכב, כופר חניה לפי תקן
צובר גז: העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: גורם פרטי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 1-26-0036 מתאריך 25/02/2026

בהמשך למתואר לעיל:

לתקן טעות טכנית שנפלה בהחלטת רשות הרישוי מיום 22.1.2023 ולבטל תנאי מס' 4 למתן היתר "פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.", כן לבטל הערות מס' 2 בהיתר ולהחיל את הפטור מתקן חניה מכח תקנה 12 לתקנות החניה מאחר והמגרש מצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב על פי החלטת רשות תמרוך.
תוקף ההחלטה למתן היתר ימנה ממועד החלטה זו.



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

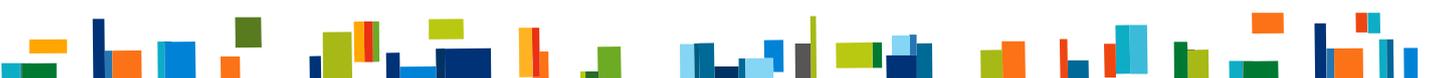
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,012 ₪.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי 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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	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
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	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
5	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	קידום סופי של התצ"ר בטאבו
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
9	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-23-0027 מתאריך 22/01/2023

החלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-23-0027 מתאריך 22/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת ארבע ארצות 37 (להלן חלקה מס' 365 הגובלת מדרום)

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

תנאים למתן היתר



1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ארבע ארצות 37.
4. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
5. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,012 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה



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. 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.
5. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רידום סופי של התצ"ר בטאבו
7. 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.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

