

ב' אייר תשפ"א  
14 אפריל 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0076 תאריך: 13/04/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	זכרון יעקב 11	0570-011	21-0232	1
9	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	קיסרי ערן	הדמומית 8	0766-006	21-0322	2

## רשות רישוי

	14/02/2021	תאריך הגשה	21-0232	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זכרון יעקב 11	כתובת
0570-011	תיק בניין	596/6213	גוש/חלקה
755	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, סי-די, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מבקש
רחוב זכרון יעקב 11, תל אביב - יפו 6299911	תחיה נאור	בעל זכות בנכס
רחוב לוי יצחק 22, תל אביב - יפו 6248322	מינסקי יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב שד ניצה 3, נתניה 4226232	סילברברג דונלד סולומון	בעל זכות בנכס
רחוב שד ניצה 3, נתניה 4226232	סילברברג שרון מירנה	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 11, תל אביב - יפו 6299911	שף גילת	בעל זכות בנכס
רחוב לוי יצחק 22, תל אביב - יפו 6248322	מינסקי יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב התאנה 4, עין איילה 3082500	סברדליק אורית	בעל זכות בנכס
רחוב ויסוצקי 18, תל אביב - יפו 6233809	הירש ניב נפתלי	בעל זכות בנכס
רחוב ויסוצקי 18, תל אביב - יפו 6233809	הירש מיכל ציפורה	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 11, תל אביב - יפו 6299911	אורן רות	בעל זכות בנכס
רחוב אמסטרדם 30, תל אביב - יפו 6264121	כהן אסנת	בעל זכות בנכס
רחוב זכרון יעקב 11, תל אביב - יפו 6299911	גיליאן עידן פול הנרי	בעל זכות בנכס
רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210	מילבואר אייל אורית	עורך ראשי
ת.ד. 202, בית הלוי 4287000	קלע רועי	מתכנן שלד
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	יושפה אורן	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.</p> <p>והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בקומות המרתף: 25 מקומות חניה, כולל 1 חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים, 22 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ועגלות, חדרים טכניים.</u></li> <li>• <u>בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווחי הצד והאחורי, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח הצד המערבי ובמרווח האחורי.</u></li> <li>• <u>בקומות 1,2,3,5: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל יח"ד.</u></li> <li>• <u>בקומה 4: 2 יח"ד בקומה, יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה בחזית העורפית ויח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גזוטרסה בחזית הקדמית.</u></li> <li>• <u>בקומה 6 (גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל אחת בחזית הקדמית, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.</u></li> </ul>

- **בקומה 7 (גג חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית ובחזית האחורית.**
- **על הגג עליון: 16 קולטי שמש וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף, וג'קוזי בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור העורפית בקומה 7 עם גישה מגרעין מדרגות פנימי מהדירה.**
- **בחצר: פיתוח שטח, חצרות פרטיות במרווחי הצד והאחורי, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדדי מערבי מרחוב זכרון יעקב.**

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיור

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
232	1950	בניין בן 2 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט בקומת מרתף עבור 1 יחידת דיור
445	1960	השלמת קומת העמודים וקומה א' והוספת קומות ב' ו-ג' וח. כביסה על הגג. עבור 10 יח"ד.

### בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 10 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 9 מבעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	צדדי מערבי: 3.00 מ' צדדי מזרחי: 2.95 מ'	0.05 מ' בחריגה מקו בניין. בניגוד להוראות התכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית) שטחים עיקריים</b>	- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. - במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (377.50 מ"ר)	בתחום קוי הבניין, בהתאם להוראות התכנית, תכנית של 362 מ"ר = 48% משטח המגרש.	
<b>שטחי שירות</b>	- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם להוראות התכנית, 24.50%	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2906/90 מ"ר = 32 יח"ד	22 יח"ד	

	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
בהתאם להוראות התכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
בהתאם להוראות התכנית.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
		<b>קומות גג חלקיות:</b>
	קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
3.00 מ'	קומה חלקית עליונה 3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי	
2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורי	
		<b>מרפסות:</b>
	תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>
1.60 מ'	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.	<b>שטח</b>
עד 13.95 מ"ר למרפסת בממוצע של 8.92 מ"ר ליח"ד.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
בהתאם להוראות התכנית.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>עיצוב המרפסות</b>
בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
בקומות הטיפוסיות וקומות הגג העליון בהתאם להוראות התכנית. לא נראה פתרון תלית הכביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	<b>מסתורי כביסה:</b>
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' ביחידות דיור הקטנות מ-50מ"ר רוחב המסתור יהיה 1.40 מ'	<b>עיצוב המסתורים בהתאם להנחיות המרחביות</b>

	בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	לפחות. -פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין .	/מדיניות הועדה
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להנחיות מרחביות. בהתאם להוראות התכנית.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	<b>מצללות : שטח</b>  <b>בינוי ומיקום</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה</b>  <b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מוצעים קולטי שמש וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף	- על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
		2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה/מחסנים דירתיים/חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	641.40מ"ר תכנית המרתף. 113.40מ"ר שטח מחלחל בחזית ובעורך הבניין. בהתאם להוראות. ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 <b>641.75 מ"ר תכנית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל= 113.25מ"ר)</b>	<b>תכנית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
-------	----	----	--

		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי - מספר הכניסות למגרש יצומצם ע"י איחוד שבילים. פתח הגישה להולכי רגל וכלי רכב ישמש גם למתקנים ותשתיות.
<b>מבוקש חיפוי עץ בקומת הקרקע, עפ"י הנחיות מרחביות ניתן לאשר בכפוף להצגת אישור FSC לפני תחילת ביצוע. יינתן תנאי</b>		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש. - לא תאושר הפנייה של דלתות חדרי שירות או חדרים טכניים לחזית הפונה לרחוב. למעט בחזית בה קיימת נסיגה מקו הבניין.
		+	<b>ג'קוזי</b>
<b>מוצעת מערכת סולארית מרכזית עם 16 פנלים סולאריים עבור 22 יח"ד על הגג העליון עם גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה מתאריך 21/03/21 כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</b>		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
			<b>דוודים</b>

		+	דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
--	--	---	--

### **הערה נוספת:**

הוגש תצהיר מהנדס כי לא מתוכננים עוגנים זמניים.

### **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 15/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 22 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה.

דרישת התקן:

24.64 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

22 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומיכלים

תיקונים נדרשים: תיקונים טכניים לשלב הביצוע

המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

הוצגו שטחי גינון מספקים ופנויים מבניה בחזית לצורך שתילת עצים חדשים- וזה יאזן את כריתת שאר העצים.

רב העצים סבוכים ואינם משמעותיים.

עץ 7,8 אינם משמעותיים באופיים ולמרות שהלקוח הציג קוטר גזע לא מדויק לא נתעקש על שימור עצים אלו משום

שגם מיקומם הצדדי וגם הנוף ואורח חייהם אינו משמעותי.

עץ מס' 1 לשימור בליווי אגרונום.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם

נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,332 ₪.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן

להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם

למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	12.0	48.0	9.0	שימור	955
2	פלפלון דמוי אלה	4.0	27.0	5.0	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	18.0	5.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.0	4.0	כריתה	365
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	21.0	3.0	כריתה	332
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	3.0	כריתה	603
7	פלפלון דמוי אלה	3.0	10.0	2.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	37.0	5.0	כריתה	1,032
9	הדר לימון	2.5	7.0	2.0	שימור	203
10	פלפלון דמוי אלה	4.0	18.0	5.0	שימור	488
11	פלפלון דמוי אלה	5.0	33.0	5.0	שימור	1,641

**חו"ד נוספות:****נכסים - מירי גלברט 30/12/2020**

חלקה 596 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בנייה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- המבקש בנה גדר מפרידה עם גבול השצי"פ.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיר, שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה.

והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: זכור לי גם שאנו רושמים תנאים הקשורים להגשת בקשה לבדיקה טרם העברתה למכון בקרה. אנה תבדקי מול החברים בצוות.

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

**תנאים להתחלת עבודות**

- יש להציג אישור FSC לחיפוי העץ המבוקש בקומת הקרקע.
- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-21-0076 מתאריך 13/04/2021**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף, עבור 10 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: זכור לי גם שאנו רושמים תנאים הקשורים להגשת בקשה לבדיקה טרם העברתה למכון בקרה. אנא תבדקי מול החברים בצוות.

#### **תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### **תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג אישור FSC לחיפוי העץ המבוקש בקומת הקרקע.
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **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

#### **הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0322	תאריך הגשה	28/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	שביל הדמומית 8	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	146/6150	תיק בניין	0766-006
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, ע1, ג1, 2691, 2248	שטח המגרש	167

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קיסרי ערן	רחוב מנורה 15, תל אביב - יפו 6941615
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	ת.ד. 15, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032

### מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
- הריסת בניין חד קומתי קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת (קוטג'). בקומת הקרקע מתוכנן ממ"ד. בקומה השנייה חלקית מוצעת מרפסת גג בחזית האחורית ופרגולת בטון מעליה.
- בחצר: הקמת גדר קדמית ונישה לאשפה תוך הריסת הגדר הקיימת בחריגה מגבול המגרש.

### מצב קיים:

בניין קיים בקיר משותף עם בניין השכן בחלקה הסמוכה, מחסן נייד בחצר אחורית, גדרות מחוץ לגבולות המגרש.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת חדר ומחסן לבניין קיים	1957	324
פג תוקף של ההחלטה	תוספות בניה-תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	2013	13-0995

### בעלויות:

הנכס (חלקה 146 גוש 6150 שטחו 167 מ"ר) בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה של המבקשים עדן ותנייא קיסרי הבקשה חתומה על ידם. נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' לבעל הנכס הרשום ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2248 טיפוס A, 2691, ע1, ג1, אזור מגורים א, ביצרון ורמת ישראל)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2 קומות עם גג רעפים	2 קומות קומה שניה עם גג שטוח	ראה הערה 1 בהמשך
שטחים עיקריים הכולל: קומת קרקע	127.6 מ"ר: 75.9 מ"ר	139.4 מ"ר 76.2 מ"ר	11.8 מ"ר שמהווה סטייה נכרת מעבר ל- 6% (10 מ"ר) שניתן לבקש כהקלה

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה 1 בהמשך	<b>2 קומות</b> קומה שנייה עם גג שטוח	<b>2 קומות</b> עם גג רעפים	<b>מס' קומות</b>
<b>ולא התבקשה הקלה</b>	63.2 מ"ר	51.7 מ"ר	קומה שנייה <b>שטחי שרות:</b> ממ"ד מבנה עזר לפי הגדרתו בתכ" K
-	4 מ' 1 מ' עם קורת בטון מעל מרפסת גג בקומה השנייה	4 מ' כ-2 מ'	קווי בניין <b>לרחוב הדמומית</b>  <b>לצד מזרחי</b>
ראה הערה בהמשך 0.2 מ' (4.2%) <b>ללא פרסום הקלה</b> עד 1.2 מ' (25%) <b>ללא פרסום הקלה</b>	קיר משותף 4.5 מ' 3.6 מ' - 3.4 מ' - קיר בהמשך לקיר משותף, - מרפסת בקומה השנייה בהמשך למרפסת הגג, עם קורות בטון מעליה בקונטור הקומה השנייה	קיר משותף 4.7 מ'	<b>לצד מערבי</b>  <b>לאחור:</b> קומת הקרקע  הקומה השנייה
	<b>יח"ד 1</b>	<b>יח"ד 1</b>	<b>מס' יחידות מותר</b>
	0.2 מ' מעל שביל הדמומית	0.2 מ' מעל שביל הדמומית	<b>כניסה קובעת לבניין</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
<b>לא ניתן פתרון לאוורור שירותים</b>	X	X	- גודל חדרים - רוחב מדרגות - אוורור

### הערות נוספות:

1. התאמה להנחיות עיצוביות של התכנית 2248:

בנספח הבינוי של טיפוס A צוין, ש"העיצוב הארכיטקטוני הינו עקרוני ומחייב פתרון אחיד לחזיתות. במקרה שבו שתי היחידות אינן מורחבות, מגיש הבקשה הראשון יכול לבנות את ההרחבה עם גג שטוח או גג משופע (ניתן לבחור גם את הכיוון השיפוע-במקביל לרחוב או ניצב לרחוב) **בתנאי סימטריות להרחבה העתידית של השכן והסכמתו לכך**. במידה וקיימת הרחבה אחת עם גג משופע, הצמוד לו יהיה מחויב בבניה סימטרית כולל אפשרות להגבהת רום הרכס על פי תכנית ג/1. כל בקשה מחויבת בהצגת אופי הגג המוצע לגבי שני חלקי המבנה, גם אם לא יבנה חדר היציאה לגג".

בנספח הבינוי של טיפוס A הקומה השנייה מקורה בגג רעפים.

בבקשה הנדונה מבוקש גג שטוח מעל הקומה השנייה בטרם ניצול זכויות הבניה מכח תכנית ג1.

יצוין, כי בניין השכן בקיר המשותף (הדמומית 6) הינו בן קומה אחת בלבד, **ולא הוצג פתרון עתידי משותף להרחבת בניין השכן ופתרון עתידי לתוספת בנייה מכח תכנית ג1 והסכמת השכן לכך**.  
**לא הוצג פתרון גישה למע' סולרית בגג העליון.**

**2. התאמה לקו הבניין הצדדי-מערבי (המשך):**

הבניין הנדון ובניין השכן בנויים בקיר משותף בחלק הקדמי של החלקות הסמוכות, ובנסיגה של 0.5 מ' מגבול המגרש ביניהם בחלקם האחורי.

כתוצאה מהשלמת הבניה עד לגבול המגרש בצד המערבי, מרחק בין הקירות החיצוניים יוקטן מ-1 מ' ל-0.5 מ'. לדברי עורך הבקשה, הקירות החיצוניים כוללים פתחים. הפתחים לא סומנו במפרט הבקשה, ולא הוצג תכנון עתידי משותף לבניה בקו בניין 0 בחלק זה והסכמת השכן להשלמת הבניה כמבוקש כעת ותכנון עתידי בקיר משותף.

**3. פיתוח השטח:**

הגדר הקיימת בחריגה מגבול המגרש הקדמי מסומנת להריסה. גם הגדר החדשה סומנה בחריגה מגבול המגרש הקדמי. הגדר הקדמית מוצעת בשילוב עם מסתור אשפה בניגוד להנחיות מרחביות לפיהן יש לתכנן מסתור אשפה במרווח הצידי, בנסיגה מקו המגרש לצורך גינון. שאר הגדרות סומנו כקיימות ללא שינוי. הבקשה הוגשה ללא התייחסות למחסן נייד בחצר האחורית.

4. הבקשה כוללת פתרון לחלחול.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)**

לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התכנית 2248 ותקנות התכנון הבניה לעניין:

1. שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ-139 מ"ר לעומת 127 מ"ר המותר לפי תכנית 2248 והחריגה מהווה סטייה ניכרת.
2. מדובר במגרש רגולרי ברוחב של 7.4 מ', ואין הצדקה תכנונית להקטנת קו הבניין הצדדי-מזרחי עד ל-1 מ' לעומת כ-2 מ' לפי התכנית. החריגה לא נדרשת לניצול זכויות הבניה המותרות.
3. הבנייה בקומה השנייה (קיר בהמשך לקיר משותף, מרפסת בהמשך למרפסת הגג וקורות בטון מעל המרפסת) מוצעת בחריגה עד 25% מקו הבניין האחורי המותר (4.7 מ') לפי תב"ע ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
4. כתוצאה מהשלמת הבנייה עד לגבול המגרש הצדדי מערבי, מרחק בין הקירות החיצוניים עם פתחים יוקטן מ-1 מ' עד 0.5 מ'. לא הוצגו הפתחים במפרט הבקשה, תכנון עתידי לבנייה בקו בניין 0, הסכמת השכן לכך ולתוספת הבניה עד לגבול המגרש הצדדי כמבוקש.
5. לא הוצג תכנון עתידי משותף עבור 2 הבניינים הקיימים בקיר משותף, שיכלול גגות מעל הקומה השנייה, וגגות בבניה עתידית מכח תכנית ג1.
6. מיקום מסתור אשפה נוגד הנחיות מרחביות.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-21-0076 מתאריך 13/04/2021

לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות התוכנית 2248 ותקנות התכנון הבנייה לעניין:

7. שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ-139 מ"ר לעומת 127 מ"ר המותר לפי תוכנית 2248 והחריגה מהווה סטייה ניכרת.
8. מדובר במגרש רגולרי ברוחב של 7.4 מ', ואין הצדקה תכנונית להקטנת קו הבניין הצדדי-מזרחי עד ל-1 מ' לעומת כ-2 מ' לפי התוכנית. החריגה לא נדרשת לניצול זכויות הבניה המותרות.
9. הבנייה בקומה השנייה (קיר בהמשך לקיר משותף, מרפסת בהמשך למרפסת הגג וקורות בטון מעל המרפסת) מוצעת בחריגה עד 25% מקו הבניין האחורי המותר (4.7 מ') לפי תב"ע ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
10. כתוצאה מהשלמת הבנייה עד לגבול המגרש הצדדי מערבי, מרחק בין הקירות החיצוניים עם פתחים יוקטן מ-1 מ' עד 0.5 מ'. לא הוצגו הפתחים במפרט הבקשה, תכנון עתידי לבנייה בקו בניין 0, הסכמת השכן לכך ולתוספת הבנייה עד לגבול המגרש הצדדי כמבוקש.
11. לא הוצג תכנון עתידי משותף עבור 2 הבניינים הקיימים בקיר משותף, שיכלול גגות מעל הקומה השנייה, וגגות בבנייה עתידית מכח תכנית ג1.
12. מיקום מסתור אשפה נוגד הנחיות מרחביות.