

י"ט חשוון תשפ"ב  
25 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0259 תאריך: 20/10/2021 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	אדר' 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מלון מי עמי(2005) בע"מ	עם ישראל חי 4	0103-004	21-1097	1
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ביתן אלי	דואר שושנה 3	3053-003	21-1089	2
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מקור חיים 54	3505-054		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1097	תאריך הגשה	10/08/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	עם ישראל חי 4 רחוב הירקון 154	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	26/6968, 10/6968	תיק בניין	0103-004
מס' תב"ע	58, 974, 3616 א', ע"1.	שטח המגרש	1099

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
בעל זכות בנכס	הירקון 154 בע"מ	רחוב ויצמן 53, תל אביב - יפו 6209110
בעל זכות בנכס	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן אריק	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

### מהות הבקשה: (קויפמן עידו)

#### מהות עבודות בניה

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד, הממוקם בשטח 2 חלקות שאיחודן אושר ע"י הוועדה המקומית בשנת 2009, כמפורט:

-בקומות מרתף (3- ו-2): חדרים טכניים, 33 מקומות חניה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין וגישה משותפת נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 5 מחסנים דירתיים וחדר עגלות ואופניים במרתף (2-).

במרתף עליון (1-): מחסנים משותפים וחדרים טכניים, מועדון דיירים, חדר כושר ומלתחות לשרות הדיירים ושטחים נלווים בשימוש חדרי משחקים, צמודים ל- 4 דירות המתוכננות בקומת הקרקע.

-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה ונישה לבלוני גז, מעלית רכב למרתפי חניה בתחום מעטפת הבניין, ממ"ק ו-4 יח"ד (דירות גן) עם חצרות מוצמדות במרווח צד ועורף.

-בקומות 1-3 (בכל קומה): ממ"מ, 6 יח"ד, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית.

-בקומה 4: ממ"ק, 4 יח"ד, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית.

-בקומה 5: ממ"ק, 4 יח"ד, ממרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית, מרפסת גג בחזית קדמית מערבית ופרגולה מפלדה מעל מרפסת הגג.

-בקומת הגג החלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, בחזית צדדית מערבית ובחזית עורפית. פרגולה מפלדה מעל מרפסות גג קדמיות.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

-בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ונישות פירי אוורור למרתפים במרווח צדדי מזרחי.

#### מצב קיים:

מגרש ריק המשמש לחניון רכבים.

#### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

הריסת המבנים הקיימים בחלקות מס' 10 ו-26; - חפירה ודיפון עד גבולות המגרש, בעומק של כ- 7.55 מ'; - שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש. <b>ההיתר מומש בחלקו. התבצעו הריסות המבנים אך לא בוצעה הבניה התת קרקעית.</b>	2010	10-0726

### בעלויות:

בתאם לרישום בנסח טאבו: הנכס בכתובת הירקון 154 (חלקה מס' 10) רשום בבעלות פרטית של חב' הירקון 154 בע"מ. הנכס בכתובת עם ישראל חי (חלקה מס' 26) רשום בבעלות פרטית של חב' מלון מי עמי (2005) בע"מ. מפרט הבקשה חתום ע"י נציגי מבקשי הבקשה (להלן בעלי הזכויות של החלקות הנדונות).

### התאמה לתב"ע 58, 974, 3616 א' (רובע 3 - רחוב שאינו ראשי בתחום אזור ההכרזה).

- ביום 11/10/2021 נמסרו לעורך הבקשה הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישום. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.  
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר הקומות:</b>
	2.65 מ'	לפי תכנית 974: 2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ')	<b>קווי בניין:</b> קדמי מערבי לרחוב הירקון:  קדמי צפוני לרחוב עם ישראל חי:
	4.00 מ'	4.00 מ'	צדדי מזרחי: צדדי מערבי: צדדי דרומי
	3.00 מ'	3.00 מ'	אחורי (דרומי):
	3.00 מ'	3.00 מ'	
	3.00 מ'	3.00 מ'	
	5.00 מ'	5.00 מ'	
	לפי מדידה גרפית: 598 מ"ר בהתאם למותר.	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש: 1099 מ"ר * 55% = 604.45 מ"ר.	<b>זכויות בנייה</b> (תכנית נפחית):
	24.28% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	31 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (3922 מ"ר) = 49 יח"ד.	<b>צפיפות:</b>
	בהתאם להוראות התכנית ולהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	<b>רצועה מפולשת בבניין פינתי:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד המתוכננות במרווחי צד ועורך בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	<b>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</b>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה(בין רצפות):</b>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> קו בניין קדמי לירקון:

סטייה	מוצע	מותר	
	1.53 מ' 1.50 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (319.02מ"ר) בממוצע של 10.29 מ"ר. מרפסות מוצעות בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (372 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>קו בניין קדמי עם ישראל חי:</u> <u>קו בניין אחורי דרומי:</u>  <u>שטח:</u>  <u>ממוצע שטח:</u>  <u>הוראות בניוי:</u>
	לפי מדידה גרפית וסכמת חישוב עורך: 64.85%  7.00 מ' לחזית הירקון 2.00 מ' לחזית עם ישראל חי  4.50 מ' (ברוטו) – מפלס מעקה גג 5.00 מ' באזורי גגות גרעין המדרגות ופיר המעלית הכללי של הבניין.  מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).  במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.  עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ'  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>קומת גג חלקית:</u> שטח  <u>נסיגות:</u>  <u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u>  <u>בניוי:</u>
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי מערבי 1.20 מ' ממעקה גג קדמי דרומי.  2.47 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'  גובה המצללות לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	<u>מצלה על הגג:</u> נסיגות בגג:  גובה:
	מוצעת בריכת שחיה פרטית ע"ג גג עליון הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.	<u>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:</u>  • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	<u>בריכות שחיה על הגג:</u>
	מגורים	מגורים	<u>שימושים:</u>
	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה וכן ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף לרבות פתרונות לתליית כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	לדירות קדמיות "כלואות" בחזית צפונית בלבד בתחום מרפסות קדמיות מבונות – הכל בהתאם להוראות התכנית.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: <b>גוף הבניין:</b> חלוקת המסה הבנויה:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	מישור הבנוי בחזית:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.	גובה קומות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	<b>קומת גג:</b> מישור הבנוי בגגות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בינוי מעקות הגג:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	<b>פתחים:</b>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	<b>מרפסות:</b>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	
	מרפסות מעוגלות בקצוות ובפינות.	גיאומטריה אורתוגונלית. בבניין פינתי ניתן יהיה לשלב מרפסות מעוגלות.	
	מוצעות מעקות מבונות + פרזול בהתאם למותר בהנחיות העיצוב.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות	<b>הדגשות עיצוביות:</b>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחד.	<b>חומרי גמר:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים	<b>קומות:</b>
	3.92 מ' במפלס עליון (1-) עד 3.65 מ' במפלס אמצעי (2-) 2.63 מ' במפלס תחתון (3-)	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) 3.50 מ' נטו (ב-4 הקומות התחתונות)	<b>גובה קומות:</b>
	<b>במרתף עליון:</b> חדרים שנאים וחדר	חניה, חדרים טכניים, שטחים נלווים	<b>שימושים:</b>

	טכני, מחסנים משותפים, מועדון דיירים, חדר כושר ומלתחות לשרות הדיירים, שטחים נלווים לדירות קרקע מתוכננות בשימוש חדר משחקים עם חדרי שירות. <u>במרתף אמצעי</u> : חניה, מחסנים דירתיים, חדר דודים וחדר גנרטור משותפים, חדר עגלות ואופניים. <u>במרתף תחתון</u> : חניה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר מכונות מעלית.	משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	
	ב- קומת מרתף (2-), מוצעים 5 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (31-סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר.	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	שטחים נלווים לדירות בקרקע מוצעים בשטח שאינו עולה על שטח הדירות המתוכננת בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	<b>שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:</b>
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	<b>גישה לשטח נלווה:</b>
	לפי סכמת חישוב עורך: 175 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 16% משטח המגרש 1099 מ"ר (לאחר הפקעה).	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 164.85 מ"ר	<b>תכסית:</b>

#### התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
הוצגה פריסת גדרות לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' בהתאם למור לפי בנחיות מרחביות וגובה גדרות (לרבות גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי (לרבות גדרות הפרדה פנימיות) הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		*	<b>גדרות:</b>
מוצעות חצרות אנגליות במרווחים צדדיים ובעורף, במידות ובשטח		*	<b>חצרות אנגליות:</b>
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.		*	<b>מסתורים:</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיר המתוכננות בבניין.		*	<b>מזגנים:</b>
הוצג פתרון של 21 יח' סולאריות בגג עבור 31 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בחדר דודים המוצע במפלס מרתף אמצעי (2-).		*	<b>דודי אגירה:</b>
מוצעת מצללה מעל מרפסות גג קדמיות ששטחה 43 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה: - פרט וחומר:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 12.50 מ' גבוה ב- 0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

#### הערות נוספות:

1. - הבנייה המבוקשת מתוכננת בשטח 2 חלקות (להלן חלקות 10 ו-26 בגוש 6968) אשר איחודן אושר במסגרת החלטת הוועדה המקומית לאיחוד חלקות משנת 2009 (מס' 009-009ב' (החלטה מס' 3).

- סך שטח המגרש המתקבל לאחר איחוד 2 החלקות – 1099 מ"ר.
- ביום 04/10/2021 התקבלה התייחסות מטם אחראית הסדרי קרקע לפיה: "הוכנה תצ"ר שקיבלה כשרה לרישום בשנת 2010, התצ"ר קיבלה הארכת תוקף תצ"ר עד 28/05/2020 אך טרם נרשמה"
  - נוכח העובדה וטרם נרשמה תצ"ר ובזמן שבין מועד החלטת הועדה לאיחוד חלקות משנת 2009 ועד למועד הגשת הבקשה הנדונה קיבלה תוקף תכנית 3616 א' אשר התירה בתחום אזור ההכרזה איחוד עד 2 חלקות בשטח שלא יעלה על 700 מ"ר, נערכה בדיקה לנושא זה ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז וביום 10/10/2021 התקבלה חוות דעת מטעמם לפיה: "מדובר בשתי חלקות הפונות לרחוב קצר. הבינוי המתוכנן בו מכלל צד הינו בינוי רציף (תכנית מלון בזל בגדה הצפונית מייצר חזית רציפה לרחוב עם ישראל חי). מכיוון שהועדה המקומית אישרה איחוד חלקות בשנת 2009 ואף התקבל תיק מידע בשנת 2019 ממליצים לא לבטל את החלטת האיחוד על אף אי התאמה לתכנית רובע 3."

2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גריין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616 א'.

### **חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 30/09/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

### **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.7.21 ותכנית אדריכלית מ - 27.7.21  
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 31 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

31 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-

35 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים וחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן בזירנו דוד

חוות דעת:

1. גישה כלי רכב למרתפי החניה מתוכננת ע"י מעלית רכב

2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

### **אדריכלות מכון רישוי**

יש לסמן בתי גידול לעצים חדשים ולהצהיר מהו השטח הלא מקורה במגרש.

המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**  
**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)**

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות

4. בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.  
רישום סופי של התצ"ר בטאבו

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0259-21-1 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1089	תאריך הגשה	08/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דואר שושנה 3	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	18/7080	תיק בניין	3053-003
מס' תב"ע	ע1, ג, 9016, 2530	שטח המגרש	574 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ביתן אלי	רחוב דואר שושנה 3, תל אביב - יפו 6813529
בעל זכות בנכס	ביתן אלי	רחוב דואר שושנה 3, תל אביב - יפו 6813529
עורך ראשי	עטיה תמר מאירה	רחוב קפקא פרנץ 4, תל אביב - יפו 6962632
מתכנן שלד	זייטומירסקי יבגני	רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513

### מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בבניין בן 4 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יח"ד, הכוללים: הריסת מהלך המדרגות הכללי הקיים לכל גובה הבניין (כולל קומת הגג) ובנייתו מחדש לצורך הוספת מעלית פנימית בתוכו, עם תחנות עצירה בכל הקומות והנמכת חלקי רצפה בקומת הקרקע בהתאם. הבנייה הקיימת בתחום המדרכה בחזית לרחוב מעבר לגבול המגרש סומנה במפרט להריסה בהתאם לדרישת מחלקת נכסים.

### מצב קיים:

על המגרש- בניין למגורים בן 4 קומות, וחדר יציאה על הגג, עבור 18 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
היתר	31/07/2014	תוספת בניה-דירת גג הצפונית – מזרחית.
היתר	29/01/2013	החלפת גג קיים מעל חדר המדרגות המשותף (גג עליון) לגג חדש עם מעקות סביבו.
היתר	22/01/2003	שינויים והקמת חדר יציאה לגג מאחת הדירות בקומה העליונה.

תביעות משפטיות	שנה	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2001-0052 מספר תביעה: 1 סגור מהסבה
	02/09/2001	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2001-0052 מספר תביעה: 1 סגור מהסבה
	09/11/2011	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 64-2-2011-0294 מספר תביעה: 2011-0602 צו בוטל ע"י בית משפט
	09/08/2012	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 64-2-2012-0209 מספר תביעה: 2012-0416 ביצוע הצו אושר
	14/03/2019	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2018-0158 מספר תביעה: 1 הוגש כתב אישום בשל אי קיום דרישה לתיקונים בבניין שהוכרז כמבנה מסוכן, התיק ממתין לדיון.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות, מתוכן 5 בבעלות רשות הפיתוח ו-13 בעלים פרטיים. 11 מבעלי הזכות בנכס חתמו על הבקשה (61%). הודעות נשלחו לפי תקנה 2'ב' למנהל ול-2 בעלים שלא חתמו על הבקשה, לא התקבלו התנגדויות. יצויין כי לצורך השלמת 66% חתימות בעלי הזכות בנכס, הנדרשים עפ"י התקנות להקמת מעלית, יינתן תנאי להצגת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה כתנאי להוצאת ההיתר.

### התאמה לתקנות ולתכנית 2710:

הערות	לא	כן	
			<b>התאמה לתכנית 2710:</b>
		+	- מס' תחנות עצירה
		+	- גובה מגדל המעלית
			<b>מעלית</b>
	+		- מידות תא המעלית:
מוצע תא מעלית קטן מהנדרש. (במידות של 75/116 לעומת 80/120). ע"פ תקנות התכנון והבניה בסמכות מה"ע לאשר גודל זה במקרים מיוחדים. במקרה הנדון לא ניתן להסדיר פיר מעלית בגודל גדול יותר בשל מידות חדר המדרגות הקיים. (הוגש תצהיר מהנדס שלד ומהנדס מעליות בעניין)	-		- רוחב פרוזדור מול דלת תא המעלית:
		+	

### הערות נוספות:

- נושא יציבות הבניין נבחן מול מח' מבנים מסוכנים, לאור זאת שהמבנה הוכרז כמבנה מסוכן ונמצא כי כל הליקויים במעטפת החיצונית של הבניין תוקנו, אולם הליקויים בחדר המדרגות טרם תוקנו וטרם התחילו בביצוע. כמו כן, הריסת המדרגות ובנייתם מחדש ישפר את יציבות הבניין ויסלק את הסכנה הקיימת. הגם שהמבנה הוכרז כמבנה מסוכן, אין מניעה לאשר את הבקשה (ראה חו"ד מח' מבנים מסוכנים).
- הוגש תצהיר מהנדס שלד לפיו הוספת מעלית למבנה ושינוי וחיזוק גרמי המדרגות לבניין, תשפר את חוזק המבנה הקיים.

### חו"ד מכון רישוי נדב בר 29/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

#### מרחבים מוגנים

הבקשה היא לתוספת מעלית לבניין, לא הוצג פתרון מיגון. נטען אישור פיקוד העורף לפטור. בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה. המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח אולג כושצ'ר 02/04/2021

בקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

### חו"ד נוספות

## **נכסים - מירי גלברט 21/04/2021**

חלקה 18 בגוש 7080 בבעלות פרטית.  
המבקש סימן את המרפסת החורגת בקרקע לדרך בצהוב להריסה.

### **תנאי בהיתר :**

1. הריסה של המרפסת החורגת בקרקע לדרך לחלקה 62 בגוש 7080.
2. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

## **מבנים מסוכנים – ולדימיר ליבורקין 07/10/2021**

כל בניה חדשה לרבות תוספת בניה ו/או הריסת בניין או חלק ממנו המלווה בהיתר בניה, אינה אמורה לסכן את יציבות הבניין ובניינים סמוכים, זאת כי בתפקיד מהנדסי הפרויקט למנוע כל פגיעה בחלקו הנותר של הבניין ( אם קיים) או בנכסים הסמוכים.

מצורפת הודעה שנשלחה לבעלים לפי סעיף 3 לחוק העזר העירוני. בביקורת האחרונה נמצא כי כל הליקויים במעטפת החיצונית של הבניין תוקנו והליקויים בחדר המדרגות טרם תוקנו וטרם התחילו בביצוע.

הריסת המדרגות ובנייתם מחדש תסלק את הסכנה הקיימת, אשר טרם הוסרה. לכן אין כל מניעה, מסיבת הכרזת המבנה כמסוכן, לאשר את הבקשה.

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)**

לאשר את הבקשה להריסת המרפסת הקיימת בחזית הקדמית מעבר לגבול המגרש ושינויים פנימיים ע"י הריסת מהלך המדרגות הכללי הקיים לכל גובה הבניין ובנייתו מחדש עם מעלית פנימית בתוכו והנמכת רצפת הקרקע, בבניין בן 4 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים למתן היתר**

הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל לבניה המבוקשת

### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה, התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים".

### **הערות**

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

## **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

### **תנאים למתן היתר**

1. הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל לבניה המבוקשת

### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה, התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים".

#### הערות

1. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0259-21-1 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת המרפסת הקיימת בחזית הקדמית מעבר לגבול המגרש ושינויים פנימיים ע"י הריסת מהלך המדרגות הכללי הקיים לכל גובה הבניין ובנייתו מחדש עם מעלית פנימית בתוכו והנמכת רצפת הקרקע, בבניין בן 4 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

הצגת אישור רשות מקרקעי ישראל לבניה המבוקשת

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
3. היתר זה כפוף לכך שבעל ההיתר ימלא את הדרוש בתקנות התכנון והבנייה, התוספת השנייה סימן כ"ט "התקנת מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים".

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
171 / 6973		232 מ"ר	רחוב מקור חיים מס' 54

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.08.2021 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 15-0619 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
3	תוספת למחסן (הצמדה "י") בשטח 5.1 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0259 מתאריך 20/10/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 11.08.2021 החתום ע"י מודד מוסמך דרור בן נתן להיתרי בניה מס' 15-0619 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.12.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
3	תוספת למחסן (הצמדה "י") בשטח 5.1 מ"ר