

כ"ב אייר תשפ"ב  
23 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0147 תאריך: 18/05/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רונן עמיר	גורדון יהודה ליב 74	0099-074	22-0398	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בילטמור 8	0503-008	22-0426	2
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בית אל 20	2029-020		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0398	תאריך הגשה	10/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	גורדון יהודה ליב 74	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	14/6952	תיק בניין	0099-074
מס' תב"ע	164, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	450

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רונן עמיר	רחוב זמנהוף 21, תל אביב - יפו 6437321
בעל זכות בנכס	רונן אודי	רחוב זמנהוף 21, תל אביב - יפו 6437321
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, ג, חולון 5826514
מתכנן שלד	זייטומירסקי יבגני	רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת פיר מעלית פנימית הכוללת תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית הכוללת התאמת מהלך המדרגות לפיר המעלית.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ועל הגג חדר כביסה.	1938	1290
	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.	1947	841

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 12 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 7 מהם. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2710 למגרש ברחוב שאינו ראשי בתוך אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	גובה
	בהתאם למותר	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	גובה
	תחנת עצירה בכל קומה, בהתאם למותר.	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא	תחנות עצירה



**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0147 מתאריך 18/05/2022**

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית פנימית הכוללת תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית הכוללת התאמת מהלך המדרגות לפיר המעלית.

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0426	תאריך הגשה	15/03/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בילטמור 8	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	876/6213	תיק בניין	0503-008
מס' תב"ע	ע1, 568, 3729א	שטח המגרש	757

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	וינשטיין מאיר	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	וינשטיין שלומית	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	טל זהר	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	ליאופולד מיכל	רחוב קרן קימת לישראל 22א, גבעתיים 5322406
בעל זכות בנכס	קאופמן שירלי	רחוב זכרון יעקב 18, תל אביב - יפו 6299919
בעל זכות בנכס	פרוכטר עופר	רחוב ניצנים 40, הוד השרון 4528756
בעל זכות בנכס	טל נעה	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	גילת אורי	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	גילת לירון	רחוב זכרון יעקב 18, תל אביב - יפו 6299919
בעל זכות בנכס	לאופולד שמואל	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	לב נועם אילה	רחוב סנה משה 45, פתח תקווה 4922376
בעל זכות בנכס	גוטברג מלכה	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	לאופולד חן	רחוב בילטמור 8, תל אביב - יפו 6219408
בעל זכות בנכס	קאופמן דני	רחוב זכרון יעקב 18, תל אביב - יפו 6299919
בעל זכות בנכס	צייזל ברוך דוד	רחוב חיותמן 3, תל אביב - יפו 6215437
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומות קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:
•	ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 9 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
  - בקומה א-ב: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזוטררה.
  - בקומות ג-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזוטררה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה.
  - בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזוטררה בחזית האחורית לרבות מצללות.
  - בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לרבות גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד.
  - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, פיתוח ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
3. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה טיפוסית, בקומה ד - 2 יח"ד).	1964	554

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רייפמן תומר) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 6 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד איתי שלוש ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1964
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות:
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	<b>קווי בניין:</b>
ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)	6.00 מ' בקרקע	6.00 מ'	קדמי
	~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות	3.00 מ'	צדדי
	3.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	5.00 מ'	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין

		קדמי בשטח זהה , בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	
	מתוכננת תכנית בניה של כ- 372 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>757 מ"ר = 0.5X378.5 מ"ר</b>	<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (624 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	18 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>3120/90 מ"ר = 35 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	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 למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = <b>216 מ"ר</b>	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין	<b>עיצוב המרפסות</b>

		(מרפסות קופצות)	
	4.50 בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למותר	ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללות : שטח</b>
	בהתאם למותר	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<b>חניה:</b>

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
--	---	---	--

**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>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מתוכננים 9 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	בהתאם. מוצע כ- 113.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי דרומי בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש ומחוצה לו, ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 643 מ"ר (15% שטח מחלחל = 113.5 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<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 שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
			<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
		+	<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.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

### הערות נוספות:

1. הבקשה הנדונה הינה בתחום תכנית למסחר 568 כאשר בהתאם לתשריט התב"ע המגרש משתייך לאזור "חזית מסחרית ב' ". לפי תשריט התכנית התקפה- חזית מסחרית ב' מסמנת קבוצת מגרשים ומציינת שהראשון ביניהם שיבנה יידרש לכלול תכנון של מסחר בקומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית. הבניין בכתובת בילטמור 6 הינו מצוי בחלקה הסמוכה לבניין נשוא הבקשה ומסומן עמו בקבוצת מגרשים לפי מסחרית ב'. לפי בחינת תיקי הבניין, הבניין בכתובת בילטמור 6 נבנה ראשון, אך אינו כלל בתכנונו מסחר בקרקע, הן לפי היתרי הבניה הקיימים והן בפועל לא קיים מסחר. לפיכך, לפי הוראות התכנית, הבניין הנדון בבילטמור 8 בעת הגשת בקשתו להריסה ובניית בניין חדש, נדרש לתכנן מסחר בקרקע.
2. בשלב הכנת תיק המידע עלתה שאילתה מפי בעלי העניין לנושא ביטול המסחר במקרה הנדון. הנושא לעיל עלה לדיון ובחינה של מחלקת רישוי בניה אל מול מחלקת התכנון, נעשה מיפוי של אזור רובע 4 תוך התייחסות לתכניות המסחר השונות באזור, והוחלט כי במקרה של חזית מסחרית ב' ניתן יהיה להפעיל שיקול דעת. בהתאם לנאמר לעיל, בקשת הרישוי בכתובת בילטמור 8 נבחנה לעניין המסחר. לאחר מיפוי הסביבה של הבניינים ברחוב, הוחלט על ידי מחלקת התכנון שניתן יהיה לאשר את ביטול המסחר בקרקע לבניין בכתובת בילטמור 8 באופן פרטני.
3. הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות בתחנות מכון הרישוי השונות וניתן זמן לעורך הבקשה לתיקונם.

### חו"ד מכון רישוי

**שרה לסקה 16/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 8.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 27.2.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור ( 6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 12 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

18 מקומות חניה לאופניים בפיתוח בקומת קרקע ובמרתף במחסנים דירתיים הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

חוות דעת :

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
2. מתוכננים שינויים במדרכה, לכן דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון במגירה 1500 (מסמכי תנועה וחניה) לאחר הועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
המלצה : לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

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.  
עצים מספר 1, 2, 5, 7, 10, 100, 101 - עצים בשטח המגרש מאושרים לכריתה מכיוון שעצים אלו בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.  
עצים מספר 1 ו-14 אושרו לשימור במרחק זה ע"י פקיד היערות העירוני.  
מבוקשת כריתה של עצים מספר 8, 9, 11, 102, 103 במגרש השכן לצורך הבניה. שעצים אלו בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.  
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.  
נוסף תנאי לתחילת עבודות.  
במגרש וסביבתו קיימים עצים מספר 1, 14, 107, 106, 105 המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 35280.80 ₪.  
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 31780.80 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

התוכנית תואמת הנחיות מרחביות.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### קונסטרוקציה

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 תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	כוריזיה בקבוקית	9.0	40.0	5.0	שימור	13,866
2	דקל הטבעות (ארכונטפיניקס אלקסנדרה)	6.0	26.0	6.0	כריתה	3,456
5	דקל הטבעות (ארכונטפיניקס אלקסנדרה)	6.0	20.0	28.0	כריתה	3,456

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	דקל הטבעות (ארכונטיפניקס אלקסנדרה)	6.5	20.0	6.0	כריתה	2,808
8	הדר האשכולית	7.0	12.0	3.0	כריתה	477
9	שפלה מקרינה	9.0	17.0	6.0	כריתה	1,198
10	שפלה מקרינה	9.0	29.0	6.0	כריתה	3,486
11	שפלה מקרינה	4.0	12.0	1.0	כריתה	149
12	דקל הטבעות (ארכונטיפניקס אלקסנדרה)	2.5	13.0	4.0	כריתה	
13	דקל הטבעות (ארכוטפיניקס אלקסנדרה)	2.0	8.0	2.0	כריתה	
14	סיסם הודי	14.0	50.0	10.0	שימור	14,318
100	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	4,979
101	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.0	כריתה	7,104
102	הדר הלימון	6.0	13.0	3.0	כריתה	1,189
103	שפלה מקרינה	9.0	30.0	6.0	כריתה	6,980
104	פלומריה ריחנית	6.0	20.0	7.0	שימור	2,830
105	גויאבה מצויה (זנים שונים)	6.0	13.0	2.0	שימור	
106	מנגו הודי	5.0	10.0	2.0	שימור	
107	הדר התפוז	5.0	10.0	3.0	שימור	
108	סיסם הודי	10.0	25.0	5.0	שימור	3,580
109	בוהיניה מגוונת	11.0	50.0	6.0	שימור	16,673

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 9 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ב: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- בקומות ג-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לרבות גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד.
- על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, פיתוח ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- לרבות הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

**תנאים למתן היתר**

1. חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
  1. הצגת רישיון כריתת לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 כאשר קיימים עצים לשימור:
  - אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
 

\*\*והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. \*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
  - מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0147-22-1 מתאריך 18/05/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:
- ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 9 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי.
  - בקומה א-ב: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
  - בקומות ג-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה.
  - בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לרבות מצללות.
  - בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לרבות גרם מדרגות פנימי לגישה לגג עליון פרטי מוצמד.
  - על הגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל דק, פיתוח ובריכת שחייה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
  - לרבות הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
  2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
  3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי
  4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
    1. הצגת רישיון כריתה לעץ
    2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
    3. כאשר קיימים עצים לשימור :
  5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
- \*\*והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.

#### תנאים לתעודת גמר

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. \*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

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

#### פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב בית אל מס' 20,24	4187 מ"ר		149,150 / 7321

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.04.22 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 15-0576 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.06.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית סככה ("C") ללא היתר	1
בניית סככה ("D") ללא היתר	2
סגירת חזית המרפסת (ע"י ויטרינה)	86
בניית סככה ("E") ללא היתר	91
בניית סככה ("F") ללא היתר	92
הצמדה "ריב" אינה מאושרת בהיתר כמקום חניה	147
הצמדה "רנב" (מחסן) קיימת בניגוד להיתר (החלל הוקם כחלק מפיר אוורור לפי היתר מקורי ואמור היה להיהרס לפי היתר שינויים)	174
סגירת חזית המרפסת (ע"י וילון במסילות קבועות)	175

#### החלטת רשות רישוי מספר 0147-22-1 מתאריך 18/05/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 10.04.22 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 15-0576 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 07.06.2015 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית סככה ("C") ללא היתר	1
בניית סככה ("D") ללא היתר	2
סגירת חזית המרפסת (ע"י ויטרינה)	86
בניית סככה ("E") ללא היתר	91
בניית סככה ("F") ללא היתר	92
הצמדה "ריב" אינה מאושרת בהיתר כמקום חניה	147
הצמדה "רנב" (מחסן) קיימת בניגוד להיתר (החלל הוקם כחלק מפיר אוורור לפי היתר מקורי ואמור היה להיהרס לפי היתר שינויים)	174
סגירת חזית המרפסת (ע"י וילון במסילות קבועות)	175