

י' אלול תשע"ט  
10 ספטמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0228 תאריך: 14/08/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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
	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	באוהיטה יזמות וניהול פרויקטים בע"מ	צירלסון 16	0556-016	18-1578	1
	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	עמרם דוד	מסילת ישרים 58	3504-058	19-0865	2
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יהל"ל 5	0278-005		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1578	תאריך הגשה	01/11/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	צירלסון 16	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	59/6106	תיק בניין	0556-016
מס' תב"ע	50, 856, 3729 א', ע'1	שטח המגרש	694

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	באוהיטה יזמות וניהול פרוייקטים בע"מ	רחוב מורדי הגטאות 18, הוד השרון 4522782
בעל זכות בנכס	נסים עמית	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף עבור 28 יח"ד הכלולים:</p> <p>-בכל קומות המרתף: פירים ומערכות, מתקן חניה אוטומטי בעל 4 מפלסים עבור 30 מקומות חניה וגישה מרחוב צירלסון המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הצדדי דרומי בקומת הקרקע.</p> <p>-בקומת המרתף העליונה (1-): שטחים נלווים עבור 2 יח"ד עורפיות בקומת הקרקע המכילים: ממ"ד, חדר משחקים וחדר כושר עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות עבור כל יח"ד.</p> <p>-בקומת מרתף 2- : מחסנים דירתיים, חדר טרפו, מאגר מים וחדר משאבות עם גישה באמצעות חדר המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז ו- 3 יח"ד עם חצרות צמודות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי של המגרש.</p> <p>-בקומות הטיפוסיות (5-1): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית (קומה 6): 3 יח"ד עם ממ"ד, 2 מרפסות פתוחות בעורף הבניין הצמודות ליח"ד העורפיות ומרפסת גג בחזית הקדמית הצמודה ליח"ד מערבית.</p> <p>-בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת פתוחה בחזית הקדמית הצמודה ליח"ד מערבית ומרפסת גג בעורף הבניין הצמודה ליח"ד עורפית.</p> <p>-על הגג העליון: מזגנים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פירי מערכות, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, תיבות דואר, פיר אוורור לח. טרפו בתחום הרצועה המפולשת ונישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 15 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
239	09/07/1956	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג.

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "באוהיטה יזמות וניהול פרויקטים בע"מ" מורשה חתימה מטעמה (מולד עמית) וחותרמת החברה, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס עו"ד עמית נסים בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (על מסמך ייפוי כוח חתומים רוב בעלי הזכויות בנכס למעט בעלי ת.ח 1,2,4,6,13). נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלי החלקות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (856, 50, 3729א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי משנת 1956.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות.	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות.	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות.	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי (מערבי) לרחוב</b> <b>צירלסון:</b> <b>צדדי דרומי:</b> <b>צדדי צפוני:</b> <b>אחורי:</b>	6.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' לאחר הפקעה של 1.50 מ' מתוקף תב"ע 856 5.00 מ'	6.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> קומה טיפוסית:  שטחי שירות:	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות תוך שמירת התכנית המותרת.  לפחות 20% מהשטחים המתוכננים יוקצו לשטחי שירות (כ- 492 מ"ר)	מוצעת מרפסת בקומה חלקית עליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה- תוספת שטח מעבר למותר בהוראות תכנית 3729.  לפי מדידה גרפית: מוצעים כ- 592 מ"ר המהווים 24% שטחי שירות, בהתאם למותר.	<b>מוצעת מרפסת בקומה חלקית עליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה- תוספת שטח מעבר למותר בהוראות תכנית 3729. לא ניתן לאשר.</b>
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים (2,508 מ"ר)  = 28 יח"ד	28 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת:</b>	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מוצעת בניית קיר לתיבת הדואר ויציאת אוורור לח. טרפו בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3729א' שלא ניתן לאשר.	<b>מוצעת בניית קיר ויציאת אוורור לח. טרפו בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3729א' לא ניתן לאשר.</b>
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	תחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה,	בהתאם למותר.	

סטייה	מוצע	מותר	
		שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
	מבוקשת הצמדת שטחי חוץ ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בהתאם למותר.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	<b>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</b>
	3.30 מ' בהתאם למותר	עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
			<b>קומות גג חלקיות:</b>
			<b>קומה 6 (חלקית):</b> נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית: חזית אחורית:
	3.00 מ' 0.00 מ'	3.00 מ' 0.00 מ'	
			<b>קומה 7 (חלקית):</b> נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית: חזית אחורית:
	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	
			<b>גובה:</b> גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	4.50 מ' 4.50 מ'	4.50 מ' 5.00 מ'	
			<b>מרפסות:</b> הבלטה מקו הבניין (בקומות הטיפוסיות): בחזית הקדמית: בחזית עורפית:
	1.60 מ' 1.60 מ'	1.60 מ' 1.60 מ'	<b>שטח:</b>
	בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר.  ממוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד בניין.	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	
<b>מבוקשת תוספת גזזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שהינה מעבר לשטחי המרפסות המותרים בניגוד להוראות תכנית 3729 א'. לא ניתן לאשר.</b>	מבוקשת תוספת גזזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שהינה מעבר לשטחי המרפסות המותרים. לא נותרו שטחים עיקריים לניצול בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.  בהתאם למותר.	שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	<b>הוראות בינוי:</b>
	מבוקשת מצללה על הגג בחזית עורפית בנסיגה של 2.10 מ' בהתאם למותר.	נסיגה ממעקה הגג שלא תפחת מ 1.20 מ'	<b>מצללה על הגג:</b>
0.20 מ' לא ניתן לאשר.	מבוקשת מצללה מעל מרפסת גג עורפית בגובה 3.20 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעים 33 יחידות מעבי מזגנים עבור 28 יח"ד מבוקשות בהתאם למותר.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון	<b>מזגנים:</b>
	מבוקשים מסתורי כביסה עבור כל יח"ד המבוקשות בבניין.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1)**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף + בור חניה בעומק 10.90 מ' בעל 4 מפלסים בהתאם למותר.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	ק. מרתף עליונה: 2.85 מ' ק. מרתף תחתונה: 2.70 מ'	4.00 מ'	<b>גובה קומות:</b>
<b>בקומת המרתף העליונה מבוקשים חללים ללא ציון ייעוד. בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר.</b>	חניה, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדרי טכניים, שטחים נלווים לדירות עורפיות בקומת הקרקע הכוללים: חדר קולנוע וחדר כושר. בנוסף בקומת המרתף העליונה מבוקשים חללים ללא ציון ייעוד שלא ניתן לאשר.	חניה/מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/משרד לבעלי מקצוע חופשיים/חדר משחקים.	<b>שימושים:</b>
	מבוקשים 20 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר לכ"א.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור המבוקשות בבניין (28) ובשטח של עד 12 מ"ר.	<b>מחסנים דירתיים:</b>
<b>מוצעים שטחים נלווים עבור דירות עורפיות בקומת הקרקע אשר עולים על שטח הדירה בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר.</b>	מוצעים שטחים נלווים עבור דירות עורפיות בקומת הקרקע אשר עולים על שטח הדירה בניגוד להוראות תכנית ע'1.	שטחים נלווים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	<b>שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד	<b>גישה לשטח הנלווה:</b>
	מוצעים כ- 118 מ"ר שטחי חלחול בתחום המגרש המהווים כ- 20% משטח המגרש, בהתאם למותר.	לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 590 מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
מוצעים חללים ללא הצגת פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<b>אוורור:</b>
מוצע חיפוי טיח בגוון בהיר וחיפוי דקורטיבי דמוי עץ בשטח שאינו עולה על 10% משטח החזית.		+	<b>חיפוי מעטפת הבניין:</b>

הערות	לא	כן	
מבוקשת נישה לגמל מים בגבול מגרש קדמי ללא נסיגה מינימלית של 1.00 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b><u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u></b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פריסות הגדרות. מבדיקה בחתכים גובה הגדר הקדמית עולה על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b><u>גובה גדרות:</u></b>
מבוקשות גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, בהמשך לקיר תומך שגובהם עולה על 3.00 המותרים בניגוד לתקנות התכנון והבניה- בניה מותרת במרווח סעיף 4.09 (2).	+		<b><u>גדר בהמשך לקיר תומך:</u></b>
מוצעים כ- 20% שטחי חלחול במרווח הקדמי וברובם בעורף המגרש. נוכח תצורת המגרש, גודלו (מגרש הקטן מ 500 מ"ר), ההפקעה הנדרשת בגבול המגרש הצדדי צפוני ומיקום עצים לשימור הנמצאים בעורף המגרש אשר נדרשת נסיגה מהם בתכנון מרתפים- ניתן לאשר.		+	<b><u>פיתוח שטח:</u></b>
מוצעות חצרות אנגליות בשטח העולה על 10 מ"ר המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b><u>חצרות אנגליות:</u></b>
מבוקשת חצרות אנגליות עם גדרות בהיקפן בניגוד למותר במדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
לא ניתן לבדיקה שכן מוצעות מצללות בחזית ובעורף הבניין ללא סימון בתכניות.	+		<b><u>מצללה על הגג:</u></b> <b><u>שטח:</u></b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי המצללה.	+		<b><u>פרט וחומר:</u></b>
מוצעת מצללה מעל מרפסת עליונה שאינה בולטת מקו הבניין ומקו מעקה המרפסת.		+	<b><u>מצללה במרפסת עליונה:</u></b>
מוצעת מצללה בגובה העולה על 3.00 מ' המותרים.	+		<b><u>גובה:</u></b>
לא הוצג פתרון עבור דוד אגירה ליח"ד עורפית מזרחית בקומת הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<b><u>דודי אגירה:</u></b>
מוצעים על הגג העליון 27 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד מבוקשות.	+		<b><u>מתקנים סולאריים:</u></b>
מפלס הכניסה הקובעת המוצע הינו כ- 0.22 מ' מעל גובה מפלס המדרכה בכניסה למגרש בהתאם למותר.		+	<b><u>מפלס הכניסה הקובעת:</u></b>

#### **הערות נוספות:**

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

#### **חוו"ד מכון רישוי**

#### **נדב פרסקו 17/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

תוקן על פי תיקון חוות דעת דרכים.

לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### **תנועה**

דרישת התקן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי במחסן חניה אוטומטי.

1 מקומות חניה לרכב נכים במחסן חניה אוטומטי.

6 מקומות חניה לאופנועים במחסן חניה אוטומטי.

28 מקומות חניה לאופניים - 8 מקומות בחדר אופניים במרתף 1- ועוד 20 מקומות במחסנים דירתיים במרתף 2-.

עורך הבקשה הטעין סריקה של תכנית פיתוח מאושרת וחתימה ע"י אגף התנועה ומחלקת דרכים כפי שנדרש בתיק המידע. יש להשלים לאחר ועדה מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישורו לפתרון המוצע בתוך מתקן חניה אוטומטי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

#### דרכים

תכנית חתומה על ידי זוהר אכטנברג מאגף דרכים במגירה 1500.  
יש לתקן את התכנית האדריכלית לאחר ועדה עם סימון אבן העליה לרכב ואיסור חניה על פי אישור זה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 11 עצים / שיחים :  
מיקום העצים - מס' 3 במגרש השכן ,  
השאר במגרש ( 10 יח' ) , מתוכם מס' 1,7,8 לא מוגנים .  
עצים מס' 4,5 בקירבת גבול המגרש .

מס' 6,9,10 ( 3 יח' ) מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 8,082 ש"ח .  
מס' 2-5 ( 4 יח' ) מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .  
מס' 11 מיועד להעתקה במגרש .

ניתנו תנאים בהיתר לליווי אגרונום להעתקה, דילול נוף וחיתוך שורשים.  
ניתן תנאי לגמר לאישור שפ"ע לנטיעות.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפיתוח.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : [http://gisn.tel.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	7.0	10.0	3.0	כריתה	300
2	זית אירופי	10.0	33.0	6.0	שימור	4,342
3	פלפלון דמוי אלה	10.0	81.0	6.0	שימור	9,888
4	תות לבן	18.0	60.0	10.0	שימור	14,469
5	פלפלון דמוי אלה	15.0	51.0	8.0	שימור	3,974
6	פיקוס השדרות	8.0	23.0	5.0	כריתה	1,640

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	רימון מצוי	6.0	12.0	4.0	כריתה	340
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	17.0	3.0	כריתה	461
9	פיקוס השדרות	4.0	37.0	3.0	כריתה	4,128
10	פיקוס השדרות	4.0	24.0	3.0	כריתה	2,314
11	פלומריה ריחנית (פיטנה)	6.0	24.0	5.0	העתקה	2,289

### חו"ד נוספות:

#### דרכים-מכון הרישוי - נדב פרסקו 17/01/2019

תכנית חתומה על ידי זוהר אכטנברג מאגף דרכים במגירה 1500.  
יש לתקן את התכנית האדריכלית לאחר ועדה עם סימון אבן העליה לרכב ואיסור חניה על פי אישור זה.

#### נכסים - מירי גלברט 13/08/2018

חלקה 59 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

1) התקבל תצהיר מהנדס שאין עוגנים שחודרים לשטח הציבורי, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי לאיכלוס:

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת איכלוס.  
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת איכלוס.

#### הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 02/08/2018

הסדר הקרקע נמצא בהליך מתקדם.  
על כן אין מניעה להוצאת היתר בניה מבחינת הסדר קרקע.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 1 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף עבור 28 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. ביטול הבנייה המוצעת בתחום הרצועה המפולשת בהתאם למותר בהוראות התכנית 3729 א'.
5. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית התחתונה(קומה 6).
6. הצגת כל השימושים בקומות המרתף ובתנאי התאמה להוראות תכנית ע'1.
7. התאמת השטחים הנלווים לדירות בקומת הקרקע כך שלא יעלו על שטח הדיירה.
8. הצגת אישור מטעם מורשה לנגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0228-19-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף עבור 28 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. ביטול הבנייה המוצעת בתחום הרצועה המפולשת בהתאם למותר בהוראות התכנית 3729 א'.
5. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית התחתונה(קומה 6).
6. הצגת כל השימושים בקומות המרתף ובתנאי התאמה להוראות תכנית ע'1.
7. התאמת השטחים הנלווים לדירות בקומת הקרקע כך שלא יעלו על שטח הדירה.
8. הצגת אישור מטעם מורשה לנגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

14/07/2019	תאריך הגשה	19-0865	מספר בקשה
	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') מרתפים	בניה חדשה	מסלול

שפירא	שכונה	מסילת ישרים 58	כתובת
3504-058	תיק בניין	234/6973	גוש/חלקה
258 מ"ר	שטח המגרש	על, 1ג, 1,9026, 590, 2707, 2691	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמרם דוד	רחוב ברדיצ'בסקי 10, תל אביב - יפו 6425809
בעל זכות בנכס	עמרם ורה	רחוב מקור חיים 15, תל אביב - יפו 6603717
בעל זכות בנכס	עמרם יהונתן	רחוב מקור חיים 15, תל אביב - יפו 6603717
בעל זכות בנכס	עמרם דוד	רחוב ברדיצ'בסקי 10, תל אביב - יפו 6425809
עורך ראשי	איטין איבנגי	דרך שלמה 90, תל אביב - יפו 6653111
מתכנן שלד	פורת הדר	רחוב קדש 18, רמת השרון 4728000

### מהות הבקשה: (נרית ארגש)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, סה"כ 2 יחידות דיור, עם כניסה נפרדת לכל אחת, מתוך מבואה משותפת בקומת הקרקע ומדרגות פנימיות מקשרות בין שאר המפלסים בדירות לכל גובה הבניין.

### מצב קיים:

מגרש ריק וגדרות בחלק מגבולות המגרש.
-------------------------------------

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
---

### התאמה לתב"ע (תכניות 2707, 590, אזור מגורים ב1 עם חזית מסחרית)

סטייה	מוצק	מותר	שטחים עיקריים
8 מ"ר לפחות בשטחים העיקריים בגדר סטייה ניכרת.	137 מ"ר. לפי התכנון, הדירה המזרחית מוצעת עם חלל עובר בשטח של כ- 8 מ"ר ללא הצדקה תכנונית לקיומו ומהווה הגדלת נפח הבניה. כמו כן, הדירה מוצעת עם מחסן צמוד לה בקומת הקרקע בשטח של כ-6 מ' כחלק אינטגרלי מהדירה כאשר שינוי קל במערכת קירות ביניהם יאפשר שימוש למטרה העיקרית.	2 קומות בשטח עיקרי של 25% משטח המגרש לקומה (64.5 מ"ר) סה"כ: 129 מ"ר. ובכל מקרה מינימום 55 מ"ר לקומה	שטחי עיקריים
	26.28 מ"ר	עד 35% מהשטח עיקרי המותר לבניה + מחסנים דירתיים עד 9 מ"ר ליח"ד (45.15 מ"ר + 9 מ"ר	שטחי שרות

סטייה	מוצע	מותר	
		למחסן דירתו) סה"כ: 54.15 מ"ר	
קו בניין צדדי מוקטן עד 2.0 מ' נחוץ למעבר כלי רכב למגרש ולא ניתן לאשר בניגוד להוראות התכנית. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון.	3.30 מ' + הבלטת מרפסות של 1.2 מ' בהתאם לתקנות  2 מ', בניגוד להוראות התכנית שכן גודל המגרש וממדיו מאפשרים פתרון לחניה שלא ניתן כלל, למרות שניתן להסדיר חניה במרווח האחורי והמעבר נחוץ לכניסה כלי רכב למגרש.  4.85 מ', עומק המגרש 25.10 מ'	קדמי לרחוב מסילת ישרים- 3 מ'  לצדדיים- 3 מ', כאשר לפי הוראות תכנית 2707 ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2 מ' אם המעבר אינו נחוץ למעבר כלי רכב  אחורי- 5 מ', במגרשים שעומקם פחות מ-18 מ' יורשה קו בניין אחורי של 4 מ' (מכח תוכנית 590)	קווי בניין
סידור מחסן עגלות במחצית מאורך הבניין לכיוון חזית מסחרית נוגד את עקרונות התכנית בעניין, שכן החזית אינה מתוכננת כחזית מסחרית ואינה "פתוחה" כלפי הרחוב. כמו כן השימוש העיקרי בקומת הקרקע הינו למגורים ולא למסחר בניגוד לעקרונות התכנית.	2 יחידות דיור + חנות בשטח של כ 34 מ"ר. במחצית מאורך המגרש הקדמי, החזית מסחרית מוצעת עם מחסן עגלות /אופנים משותף שאינו משקף את עקרונות התכנית לגבי חזית מסחרית. כמו כן, שטח המסחר קטן יחסית לשטח המגורים כאשר השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למגורים ולא למסחר.	2 יחידות דיור, כאשר חנות בשטח של 60 מ"ר תיחשב כיחידת דיור.	צפיפות ושימוש
	+2 חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג/1	+2 בניה על הגג מכוח תכנית ג1.	מספר קומות
	100.76 מ"ר	60% בבניה ב-2 קווי בניין צדדיים שונים מ-0 המהווים 154.8 מ"ר	תכנית קרקע

## בנייה על הגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
		65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/ תכנית
		5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	2 מ' לחזית קדמית 1.84 לחזית אחורית  ללא נסיגה	2 מ' לחזית קדמית/אחורית  1.2 מ' לצדדים	נסיגות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
תכנון חדר המשחקים במחצית המרתף והצמדתו לדירה מס' 1 אינו תואם	חדרי המשחקים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע, כאשר דירה מס' 1 מוצגת במפלס הקרקע ע"י חדר מדרגות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
הוראות תכנית ע1, כאשר מרבית הדירה מוצעת בקומות העליונות מלבד חדר המדרגות בדירה, שמוצע במפלס קומת הקרקע.	בלבד בשטח של כ- 6 מ"ר ומרבית שטח הדירה מתוכנן בשאר המפלסים.	חדר משחקים	
	100 מ"ר המהווים 38.75%	80% המהווים 206.4 מ"ר	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור פנימית/חיצונית
		+	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה - נסיגות בגג
בחזית הדרומית מוצעים מסתורי כביסה בהבלטה של 0.75 מ' מהחזית. הנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות הקובעות כי מסתור הכביסה יהא במישור החזית.	+		מסתורי כביסה
מוצעת גזוזטרא בחזית הקדמית החורגת עד 1.2 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי בהתאם לנקבע בתקנות.		+	מרפסת
- בגבולות המגרש הצדדים מתוכננות גדרות, עד גבול המגרש הקדמי. הנ"ל מנוגד לתב"ע החלה על המקום שכן, ברח' מסילת ישרים בקטעים שסומנו בתשריט התכנית הראשית כחזית מסחרית, הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש צרוף קו הבניין למדרכה ולא לאשר הקמת גדרות ומחסומים במקום. בקטע זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בספרי רישום המקרקעין.		+	פיתוח שטח/גדרות
- פיתוח השטח במרווח הקדמי כולל נישה לאשפה, תשתיות מים וחשמל בגבול המגרש, הנ"ל מנוגד להנחיות המרחביות			

**חו"ד מכון רישוי שרה לסקה 03/07/2019**

תנועה וחניה- התקבל כתב התחייבות על תשלום קרן חניה.

אשפה- עודכנו מיכלים ומקום לקרטונים.

חזית ירוקה- הוגדל חזית לשתילה וגינון ונבדק כי קיים עומק בתי גידול המאפשר זאת.

**שרה לסקה 12/05/2019**

הערות לתכנית- שרה

מבוקשת בניה חדשה:

1. קיימים עצים במרחק של פחות מ- 4 מ' מגבולות המגרש. לא מוצג סימון ייעוד העצים צבעוניים וסקר עצים. לא נתנו מידע מפורט.

**חו"ד נוספות:****כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 17/07/2019**

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לבניה חדשה

סיווג המבנה המבוקש הוא: רגיל (עד 13 מ') / גבוה (עד 29 מ') / רב קומות (מעל 29 מ') / גורד שחקים (מעל 42 מ')

מפלס הכניסה הקובעת (אבסולוטי): +19.14

מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת): +8.17

ע"פ סיכום עם רשות הכבאות אין צורך להגיש נספח בטיחות אש כתנאי לקבלת היתר. עם זאת על המבנה לעמוד בכל דרישות בטיחות האש הקבועות בחוק, בתקנות, בתקנים ובהוראות נציב כבאות והצלה. כמו כן תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוסו. לכן על בעל ההיתר לכלול בתכנון ובביצוע מענה מלא לדרישות הנ"ל. יש להקפיד במיוחד בנושאים הבאים :

1. לבניין המגורים יש לעמוד בסעיף 3.2.20.1 לתקנות התכנון והבנייה שעקריו לעמוד באחד התנאים הבאים :
  - א. דרך גישה רחבת הערכות וחלונות חילוץ.
  - ב. חדר מדרגות מוגן.
  - ג. מערכת מתזים בכל שטח הבניין.
2. מרחקי הליכה לבניין המגורים ולאזורי השירות (מחסנים, חניון...) בכפוף לטבלה 3.2.15.5 לתקנות התכנון והבנייה.
3. הפרדות קומות השירותים משאר חלקי הבניין סעיף 3.3.1.3
4. מערכת כיבוי על פי הוראת נציב 550 אשר כוללת בין היתר גלאי עצמאי ומטף בכל דירה ומתזים ב : חדר אשפה ובכל חלקי הבניין התת קרקעיים.
5. נושא הספקת המים על פי הוראת נציב 529. בהתאמה לתקנים הרלוונטיים. הצגת אשורי מעבדה לתכנון והתקנה למערכות הכיבוי האוטומטיות בבניין לפני ביקורת אכלוס מטעם רשות הכבאות.
6. עמדות כיבוי לבניין כל קומה שנייה. למפלסים תת קרקעיים לכל מפלס.
7. גלגלון בכל קומה בקרבת חדר המדרגות.
8. שחרור עשן מחניונים ממחסנים מחדר מדרגות בכפוף לפרק ה בתקנות התכנון והבנייה.
9. חניונים אוטומטיים ראה פרסום הנחיות נפרדות.

לתשומת לב :

הרשימה לעיל כוללת נושאים מרכזיים שיש להקפיד בתכנונם ובביצועם.

את הנחיות המלאות והעדכניות של רשות הכבאות ניתן לראות באתר רשות הכבאות בקישור [www.102.gov.il](http://www.102.gov.il) וחובה על בעל ההיתר ועל עורך הבקשה לבדוק שם.

#### **תאום הנדסי - יורם נחום 14/05/2019**

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

#### **נכסים - מירי גלברט 14/05/2019**

מתוכננים מרתפים :

במידה ולא מתוכנן עוגנים יש להטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים במגירה 2000.

במידה וכן יש לחתום על כתב התחייבות להבטחת שיחרור העוגנים יש לחזור אלי טלפוניית ואשלח טפסים 037241463 .

#### **מי אביבים - מהדי שבאט 30/04/2019**

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

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

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עם 2 יח"ד, שכנ :

- נוגדת הוראות התכנית לעניין קווי הבניין ובגדר סטייה ניכרת, כאשר הבניה בקו הבניין הצדדי המוקטן עד 2.0 מ' אינה חיונית, מאחר והמעבר נחוץ להסדרת כניסת כלי רכב למגרש והבקשה לא כוללת פתרון חניה פיזי כלל ;
- מהווה הגדלת נפח הבניין והשטחים העיקריים מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי לתכנון ;
- תכנון המסחר במחצית מאורך החזית לרחוב, נוגד עקרונות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים ;
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הבלטת מסתורי הכביסה מהחזית ;
- נוגדת הוראות תכנית 1c לעניין הצמדת המרתף ליחידות שאינן צמודות קרקע ;
- פיתוח השטח במרווח הקדמי הינו בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות וכולל בין היתר נישא לאשפה, תשתיות מים וחשמל בגבול המגרש .

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0228 מתאריך 14/08/2019**

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עם 2 יח"ד, שכן:
- נוגדת הוראות התכנית לעניין קווי הבניין ובגדר סטייה ניכרת, כאשר הבניה בקו הבניין הצדדי המוקטן עד 2.0 מ' אינה חיונית, מאחר והמעבר נחוץ להסדרת כניסת כלי רכב למגרש והבקשה לא כוללת פתרון חניה פיזי כלל;
  - מהווה הגדלת נפח הבניין והשטחים העיקריים מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי לתכנון;
  - תכנון המסחר במחצית מאורך החזית לרחוב, נוגד עקרונות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים;
  - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הבלטת מסתורי הכביסה מהחזית;
  - נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין הצמדת המרתף ליחידות שאינן צמודות קרקע;
  - פיתוח השטח במרווח הקדמי הינו בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות וכולל בין היתר נישה לאשפה, תשתיות מים וחשמל בגבול המגרש.

## 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
168 / 6215		668 מ"ר	רחוב יהל"ל מס' 5

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.12.2017 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 436 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.07.1949, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בגודלו, צורתו וייעודו
17	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בגודלו, צורתו וייעודו

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0228 מתאריך 14/08/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.12.2017 החתום ע"י הנד' חנה כהנא להיתרי בניה מס' 436 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.07.1949, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בגודלו, צורתו וייעודו
17	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בגודלו, צורתו וייעודו