

י"ט אדר ב תשפ"ב  
22 מרץ 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0017 תאריך: 22/03/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ש.ש חיזוק ובינוי פרימיום בע"מ	יהודה המכבי 36	0472-117	19-0681	1

## רשות רישוי - התנגדות (דיון נוסף)

	03/06/2019	תאריך הגשה	19-0681	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	יהודה המכבי 36 רחוב ויצמן 119	כתובת
0472-117	תיק בניין	1195/6212	גוש/חלקה
1630	שטח המגרש	ע1, מ1, מ, 50, 214, 1865	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.ש חיזוק ובינוי פרימיום בע"מ	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	נגר ארנון	רחוב צבי 5, רמת גן 5250422
עורך ראשי	אליאב ירון	רחוב הרימון נוה אפרים 51, יהוד-מונוסון 6019000
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	רו שחר	רחוב חיים בר-לב 21, רמת גן 5265367

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל אחד מהבניינים מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים, הכוללים:</p> <p><u>בקומת מרתף 1</u>: שטחים נלווים ליח"ד בקומת הקרקע, מקומות חניה, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.</p> <p><u>בקומות המרתף 2-3</u>: מקומות חניה, חדרי טכניים, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.</p> <p>סה"כ בשתי קומות המרתף יחד 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), 13 מקומות חניה לאופנועים, 64 מקומות חניה לאופניים.</p> <p><u>בקומת קרקע 2</u> מבואות כניסה, 1 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת לכל דירה בכל בניין.</p> <p><u>בקומות 1-7</u>: בכל קומה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בכל בניין.</p> <p><u>בקומה 8</u> גג חלקית: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לכל דירה, בכל בניין.</p> <p><u>על הגג עליון</u>: מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, 1 בריכות שחיה, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות בכל בניין.</p> <p><u>בחצר</u>: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ו-2 מעליות רכב מחזית הרחוב היורדות למרתפי חניה.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש בניין מגורים טורי בן 3 כניסות קיים בפינת 3 רחובות: יהודה המכבי, רח' סמאטס ורח' ויצמן, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מקלט במרתף, והמשך חדר המדרגות לגג. ובכל אחת מהכניסות 11 יח"ד, (2 יח"ד בקומת קרקע, 3 יח"ד בקומות הטיפוסיות) ומקלט במרתף. סה"כ בבניין 33 יח"ד. לבניין ניתן היתר בשנת 1950.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

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

היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי ב-3 אגפים, עבור סה"כ 33 יח"ד.	1950	532
------------	--	------	-----

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 33 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם חלק מבעלי הזכות בנכס ועל ידי המבקשים.

**התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.**

- ההיתר המקורי משנת 1950.

- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	8 קומות +קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	<b>מס' קומות</b>
<b>11 מ"ר, לא ניתן לאשר.</b>	תכסית הבנייה הינה 826 מ"ר כולל מסתורי כביסה –לא בהתאם.	תכסית עד 50% משטח המגרש (1630 מ"ר = 815 מ"ר) ב-8 קומות ראשונות.	<b>זכויות בנייה (תכנית נפחית):</b>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	64 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (7127 מ"ר) = 79 יח"ד.	<b>צפיפות:</b>
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (1425 מ"ר).	<b>שטחי שירות:</b>
			<b>קווי בניין:</b>
	3.50 מ'.	3.50 מ'.	<b>לרחוב ויצמן</b>
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	<b>לרחוב יהודה מכבי</b>
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	<b>לשד' סמאטס</b>
	בהתאם.	3.00 מ'.	<b>קו בניין צדי</b>
			<b>מרפסות:</b>
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי.  בהתאם. 672 מ"ר.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.  עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (768 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור	<b>קווי בניין למרפסות</b>  <b>שטח</b>

		לעיל יחושב כשטח עיקרי .	
	בהתאם .	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.	<b>בינוי בקומת הקרקע:</b>
בכל אחד מהבניינים שהם פינתיים מוצעת סגירת קומות קרקע בהתאם לתב"ע.	בהתאם .	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	
מוצעות חניות אופניים במרתף, בהתאם .	בהתאם .	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.	
בדירה מס' 1 המערבית, נראית הצמדת חצר קדמית לשד' סמאטס בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.	לא בהתאם .	בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.	
	3.00 מ' בהתאם .	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	<b>קומת גג חלקית:</b>
	2.00 מ' בהתאם .	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	<b>נסיגות</b>
	4.50 מ' .	ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ' .	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	בהתאם .	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>מזגנים</b>
	בהתאם .	יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין :	
	לא בהתאם .	- בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
לא הוצגו מסתורי כביסה לכלל היחיד.	לא בהתאם .	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<b>מסתורי כביסה</b>

<p>0.40 מ', לא ניתן לאשר.</p>	<p>0.80 מ' בחזית לרחוב יהודה המכבי בניגוד להוראות התכנית, לא בהתאם. בהתאם. בהתאם. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומת גג ליהודה מכבי גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.</p>	<p><b>מצללות</b></p>
<p>לא הוצגו פרטי הבריכה.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג</p>	<p><b>בריכת שחייה</b></p>
<p>גישה אחת למרתפי החניה עם מעלית כניסה ויציאה למתקני חניה אוטומטיים הצמודות זו לזו.</p>	<p>בהתאם.</p>	<p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככול הניתן, לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p><b>חניה:</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2-4 קומות	<b>קומות</b>
	בהתאם.	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ' מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה)	<b>גובה קומות</b>
	חניה, חדרים טכניים, מחסנים בשטח עד 12 מ"ר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	1385 מ"ר בהתאם.	85% משטח המגרש = 1385 מ"ר.	<b>תכסית</b>
שטחי המחסנים עולה על המותר בהוראות ע'1.	בהתאם. לא בהתאם.	מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מסי היחיד. בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח המרתף (69 מ"ר).	<b>מחסן</b>
	בהתאם.	ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>הצמודות</b>

**הערות נוספות:**

1. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
- לא הוצגה פריסת הגדרות, לפי חתך גובה הגדר הגובלת ברחוב עולה על המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

- מספר קולטי השמש אינו תואם למספר היח"ד.
  - לא הוצגו פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
  - לא הוצגו פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  - דלת חדרי האשפה פונה לרחוב קדמי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  - רצועות הגינון במרווח הקדמי הפונות לרחוב וייצמן, יהודה המכבי ושד' סמאטס הינן בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  - מבוקשת בליטה של כרכוב אשר לא תואמת לפרק בנייה במרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מוצגים עוגנים זמניים בחתכים אך הם לא הוצגו בתכניות בהתאם.
3. לא הוצג מסמך (טופס 9) עמידות הבניין בעומסים הנדרשים חתום ע"י מתכנן שלד.

## חו"ד מכון רישוי

**שירלי בר 01/07/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 67 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 13 מקומות חניה לאופנועים
- 64 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 67 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף, שנגישות אליהם באמצעות מעליות רכב.
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1-
- 13 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף
- 64 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף

חוות דעת:

מיקום כניסה לחניון מתואם ומאושר ע"י אגף התנועה - ראה מסמך חתום במגירה 1500. בהתאם להנחיות עבור תקנות החניה 2016 עבור יותר מ-40 מקומות חניה בחניון דרושים 2 מעליות רכב, לכן מאשרים תכנון מעלית כניסה ומעלית יציאה. הפתרון המוצע עונה לדרישות מהיבט התנועתית. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

### דרכים

הוטען אישור מחלקת דרכים לתכנון המבוקש. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כמו כן עורך הבקשה טען את אישורו של אגרונום אגף שפ"ע, מר חיים גבריאלי לכריתת עץ מספר 20 שבמדרכה. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך חליפי של 28,192 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.  
עץ מספר 3 מבוקש להעתקה.

שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה : 810 מ"ר. יש לנטוע 14 עצים בוגרים חדשים (בנוסף ל-3 לשימור שבתחום המגרש) בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ בתחום המגרש.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים עדכונים בפיתוח ובאורור מרתפים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

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

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,689
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	3,960
3	אלמוגן רחב עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	864
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	שימור	17,569
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	שימור	4,757
7	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.5	כריתה	432
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השרדות	2.0	26.0	1.0	שימור	2,149
11	תמר קנדי	0.	55.0	0.	כריתה	
12	0	0.	0.	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	2,400
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,017
17	זית ארופי	6.0	25.0	4.5	שימור	
18	תמר קנדי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	13,737
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	
22	0	0.	0.	0.	כריתה	
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	
25	פיטולקה אמריקנית	6.0	16.0	8.0	שימור	
26	פיטולקה אמריקאית	6.0	55.0	8.0	שימור	
27	פיטולקה אמריקנית	6.0	42.0	8.0	שימור	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

#### תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
  2. הקטנת תכנית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
  3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
  4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
  5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית א'3729.
  6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
  7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
  11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.
  12. יש להציג פרטי הברכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
  13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
  15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
  - א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
  - ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
  - ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### הערות

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0199-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

#### תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכנית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית א'3729.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.

12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :  
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
  - א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
  - ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
  - ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### הערות

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

### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מוחזרת לדיון נוסף, לצורך התייחסות להתנגדויות.

### נימוקי הדיון הנוסף:

1. בעקבות פניות שהתקבלו מבעלי הזכויות ומבדיקה שערכנו, עלה כי הבקשה להיתר לא עמדה בכללים לקליטה לפי סעי' 33 – 36 לתקנות הרישוי ולא הוצגו ייפוי כוח כדיון של כלל בעלי הזכות בנכס, הנושא נבדק על ידי המחלקה המשפטית.

להלן חו"ד משפטית על ידי עו"ד שמואל שטר, כדלקמן:

החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה ניתנה ביום 21.7.19.

לפי בדיקה נראה כי ההודעות נשלחו על ידי המבקש לאחר שניתנה החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה וזאת בניגוד להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016,

כמו כן, הודעות לא נשלחו בהתאם לדרכי המסירה הקבועות בתקנה 36 (ג) לתקנות הרישוי.

יחד עם זאת, לאחר מכן, נתקבלה הסכמתם של 2 מבעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה, ובהתאם לבדיקת הרישוי עולה כי לפרויקט ניתנה הסכמה של 31 מתוך 33 הדיירים. לאור האמור, אנו סבורים כי ניתן לרפא את הפגם שנפל באי המצאת הודעות לבעלי הזכויות לפי סעי' 33 ו-36 לתקנות הרישוי וזאת באמצעות מתן אפשרות לבעלי הזכויות שלא נתנו הסכמתם לבקשה (תת חלקה 9 ותת חלקה 33) להגיש התנגדות, אשר לאחריה יערך דיון חוזר בבקשה ברשות הרישוי. לפיכך, יש להוציא מכתב לבעלי הזכויות שלא נתנו את הסכמתם, לפיה באפשרותם להגיש התנגדות לבקשה בתוך 15 ימים ממועד קבלת ההודעה. לאחר חלוף המועד להגשת ההתנגדות תוחזר הבקשה לדיון חוזר ברשות רישוי.

נוכח זאת, ניתנה אפשרות למבקש ועורך הבקשה לבצע שליחת הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה, תוך המתנת 15 יום ממועד קבלת ההודעה, על מנת לאפשר תגובתם על תכנית הבקשה.

2. נתקבלה התנגדות מבעלי הזכות בנכס לתת חלקה 8- גבריאלה הכט, להלן עיקרי ההתנגדויות:

על מנת לאשר את הבקשה נדרשת הסכמתם של כלל בעלי הזכות בנכס, מאחר ואין חתימתם של כלל הבעלים באופן גורף, לא ניתן לאשר את הבקשה ולהמשיך את ההליך בגינה, אלא אם 80% מהבעלים או יותר יפנו למפקחת הקרקעות על מנת שתחליט על הבקשה.

3. התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לסעיף 5 לחוק החיזוק, הרי שלפי דרישה של 80% מבעלי הזכות בנכס ראשי המפקח לאשר בקשה להריסה ובניית בניין חדש. מאחר ו-31 מתוך 33 מבעלי הזכות בנכס נתנו את הסכמתם לבקשה זו, דהיינו לבקשה ניתנה הסכמה של 94% מבעלי הזכות בנכס, בעוד שליתרת בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36, כאשר הוגשה התנגדות אחת מבעל זכות בנכס, הרי שהבקשה עומדת בתנאי הסף הנדרשים בחוק החיזוק לנושא הסכמות ואין מקום להפנות את הצדדים למפקחת בטרם אישור הבקשה.

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

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 19-0199-1 מתאריך 21/07/2019, לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בקריטריונים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לנושא הסכמות כאשר 94% מבעלי הזכות בנכס נתנו הסכמתם לבקשה. לפיכך, ההחלטה נותרת בעינה.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0039 מתאריך 27/08/2020

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 19-0199-1 מתאריך 21/07/2019, לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עומדת בקריטריונים הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לנושא הסכמות כאשר 94% מבעלי הזכות בנכס נתנו הסכמתם לבקשה. לפיכך, ההחלטה נותרת בעינה.

### תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
  2. הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
  3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
  4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
  5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
  6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
  7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
  10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה - פרק בנייה במרווחים.
  11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס'.
  12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
  13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
  15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין -  
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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש:  
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)  
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.  
- במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :  
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### הערות

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

## חו"ד מכון רישוי

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,539

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	4,860
3	אלמוגן רחב-עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	9,483
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,296
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	כריתה	30,120
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	כריתה	16,915
7	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.5	כריתה	810
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	187,710
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.0	26.0	1.0	כריתה	955
11	תמר קנרי	0.	55.0	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	6,075
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,507
17	זית אירופי	6.0	25.0	4.5	שימור	3,003
18	תמר קנרי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	9,538
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	11,775
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	17,663
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	3,919
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	5,878
25	פיטולקה דו-ביתית	6.0	16.0	8.0	שימור	2,412
26	פיטולקה דו-ביתית	6.0	55.0	8.0	שימור	28,496
27	פיטולקה דו-ביתית	6.0	42.0	8.0	שימור	16,617

## מהות הדיון הנוסף:

שינוי חוות דעת תחנת גנים ונוף במכון הרישוי בעקבות שינוי בסקר עצים אשר אושר בהחלטת רשות רישוי מספר 6-20-0039 מתאריך 27/08/2020.

## נימוקי הדיון הנוסף:

תכנית הפיתוח לרבות סקר העצים אשר אושרו בהחלטת רשות הרישוי לעיל השתנו אחרי ועדה בעקבות אילוצים שונים, לאור שינוי התכנית ושינויים בערך הפיצוי הנופי, עודכנה חוות דעת של תחנת גנים ונוף וכעת מבוקש לאשר את התכנית בהתאם, להלן חוות הדעת המעודכנת של תחנת גנים ונוף (ע"י אדר' נדב פרסקו):

"במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כמו כן עורך הבקשה טען את אישורו של אגרונום אגף שפ"ע, מר חיים גבריאל לכריתת עץ מספר 20 שבמדרכה. עץ מספר 3 מבוקש להעתקה. עץ זה יועתק בתוך תחום המגרש.

עצים 1, 2, 4, 5, 6, 7, 15, 16, 18 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל מרתף מתוכנן. עצים 5, 6 אושרו לכריתה גם בבקשה סמוכה (1642-20) בשל מיקומם בצמוד לרמפה המתוכננת על פי אישור אגף התנועה. עץ מספר 10 מאושר לכריתה בשל מיקומו בכניסה לחניון.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 77796.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 72896.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר."

בהמשך לנאמר לעיל, מצורפת הטבלה הבאה:

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,539

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	4,860
3	אלמוגן רחב-עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	9,483
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,296
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	כריתה	30,120
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	כריתה	16,915
7	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.5	כריתה	810
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	187,710
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.0	26.0	1.0	כריתה	955
11	תמר קנרי	0.	55.0	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	6,075
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,507
17	זית אירופי	6.0	25.0	4.5	שימור	3,003
18	תמר קנרי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	9,538
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	11,775
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	17,663
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	3,919
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	5,878
25	פיטולקה דו-ביתית	6.0	16.0	8.0	שימור	2,412
26	פיטולקה דו-ביתית	6.0	55.0	8.0	שימור	28,496
27	פיטולקה דו-ביתית	6.0	42.0	8.0	שימור	16,617

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

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0199 מתאריך 21/07/2019 ומתאריך 27.08.2020 לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת 2 בניינים חדשים למגורים, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים, ולעדכן את טבלת העצים, כמפורט להלן:

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,539
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	4,860
3	אלמוגן רחב-עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	9,483
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,296
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	כריתה	30,120
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	כריתה	16,915
7	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.5	כריתה	810
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	187,710
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.0	26.0	1.0	כריתה	955
11	תמר קנרי	0.	55.0	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	6,075
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,507
17	זית אירופי	6.0	25.0	4.5	שימור	3,003
18	תמר קנרי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	9,538
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	11,775

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	17,663
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	3,919
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	5,878
25	פיטולקה דו-ביתית	6.0	16.0	8.0	שימור	2,412
26	פיטולקה דו-ביתית	6.0	55.0	8.0	שימור	28,496
27	פיטולקה דו-ביתית	6.0	42.0	8.0	שימור	16,617

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0017 מתאריך 22/03/2022**

בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0199-19 מתאריך 21/07/2019 ומתאריך 27.08.2020 לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת 2 בניינים חדשים למגורים, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים, ולעדכן את טבלת העצים, כמפורט להלן:

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,539
2	ושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	4,860
3	אלמוגן רחב-עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	9,483
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,296
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	כריתה	30,120
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	כריתה	16,915
7	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.5	כריתה	810
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	187,710
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	2.0	26.0	1.0	כריתה	955
11	תמר קנרי	0.	55.0	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	ושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	6,075
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,507
17	זית אירופי	6.0	25.0	4.5	שימור	3,003
18	תמר קנרי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	9,538
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	11,775
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	17,663
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	3,919
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	5,878
25	פיטולקה דו-ביתית	6.0	16.0	8.0	שימור	2,412
26	פיטולקה דו-ביתית	6.0	55.0	8.0	שימור	28,496
27	פיטולקה דו-ביתית	6.0	42.0	8.0	שימור	16,617

## תנאים להיתר

- עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תוכנית ע1 – עד 5%.
- ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
- התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תוכנית 3729 א'.
- יש להציג מסתורי כביסה לכלל היחידות דיור בניגוד להוראות התוכנית.
- תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
- מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
- הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה המקומית.
- התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבנייה – פרק בנייה במרווחים.

11. התאמת מספר קולטי השמש למספר יחידות הדיור ו/או הצגת אישור יועץ אינסטלציה.
12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
14. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :  
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.  
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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :  
השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### **הערות**

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