

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2025018 ביום רביעי תאריך 24/12/25 ד' טבת, תשפ"ו בשעה 13:30

השתתפו:

חברים:

ברוידא חיים
זהבה לנדמן
גולדמן חיים

נציגים:

הילה ברגר און

סגל:

חיים מלמן

אורן און

שחר תגר

אבישג חכם, עו"ד

עזרא קוקיא, עו"ד

קטי קסטוריאנו

נעדרו:

חברים:

חגי פרנקל

מאיר גרידיש

אבי יוסף

ענבר הוכברג

נציגים:

איה אבידר

אינה קינן

גורגיי ג'ק

איתן וולף

אבירם עמרני

יעקב בורקובסקי

עומרי רונן

אורן תבור

ולרי שולמן

רצון פרץ

סגל:

קרן משולם

דגנית רז

בל רז

עו"ד טל שלומי

גלית פלג

יוסי מזרחי

- ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון

- מ"מ חברת וועדה

- חבר וועדה

- נציגה מהיחידה האזורית לאיכות הסביבה

- מהנדס העיר

- אדריכל העיר

- מנהלת מחלקת רישוי בניה

- יועצת משפטית לוועדה המקומית

- יועץ משפטי חיצוני לוועדה

- מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

- חבר וועדה

- חבר וועדה

- חבר וועדה

- חברת ועדה

- נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה

- נציגת הוועדה המחוזית

- נציג שר הבינוי והשיכון

- נציג משרד התחבורה

- נציג רשות כבאות והצלה

- לשכת הבריאות המחוזית

- נציג רשות מקרקעי ישראל

- נציג השר להגנת הסביבה

- מפקחת נפתית לבריאות הסביבה

- נציג המשטרה

- מנהלת יחידת רישוי ובניה

- מנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי

- מנהלת אגף פיתוח ותשתיות

- יועץ משפטי

- מבקרת העירייה

- גזבר העירייה

הישיבה התקיימה בחדר ישיבות הנדסה קומה ב'

התחלת הישיבה: 13:55

סיום הישיבה: 18:17

הואיל ובתחילת הישיבה בשעה 13:55 לא היה מניין חוקי לקיום הישיבה, הוועדה המתינה רבע שעה והחלה בשעה 14:10

ההקלטה נעצרה בשעה 13:55 – אין קווארום

ההקלטה חזרה בשעה 14:10

קטי קסטוריאנו יצאה מהוועדה בשעה 15:35 ולא נכחה בדיון בבקשה מספר 3 ברשימת הבקשות

קטי קסטוריאנו חזרה בשעה 16:22

ההקלטה נעצרה בשעה 17:31 – דיון פנימי

ההקלטה חזרה לפעול בשעה 17:41

הילה ברגר און עזבה את הוועדה בשעה 17:42

ההקלטה נעצרה בשעה 17:47 – הפסקה

ההקלטה חזרה לפעול בשעה 17:51

אורן און עזב את הוועדה בשעה 17:51

עו"ד עיזי קוקיא עזב את הוועדה בשעה 17:54

ההקלטה נעצרה בשעה 18:05 – הפסקה

ההקלטה חזרה לפעול בשעה 18:06

הפרוטוקול נרשם על ידי קטי קסטוריאנו מנהלת הוועדה המקומית

Type text here



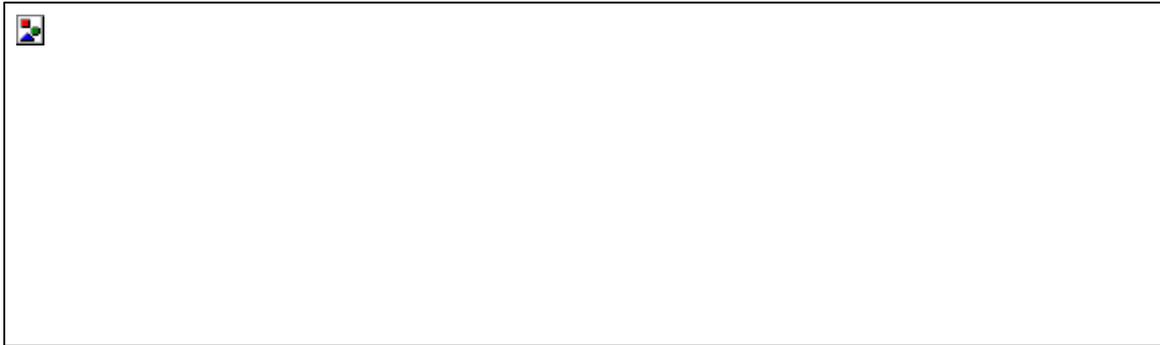
חיים ברוידא, ראש העיר
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה



חיים מלמן
מהנדס העיר

נושאים נוספים:

1. אישור הוועדה המקומית לביטול ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים בתכניות שאושרו לאחר 1/1/23 ועד ליום 1/1/26, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב 1992. בהתאם לתקנה 3 לתקנות הנ"ל.



החלטה:

לאשר את ביטול ההבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים בתכניות שאושרו לאחר 3/12/23 ועד ליום 1/1/26, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב 1992. בהתאם לתקנה 3 לתקנות הנ"ל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20231429	6579	340		רועי שרמן	השלום 20, רעננה	5

מהות הבקשה:

הריסת יח"ד דרומית קיימת מתוך דו משפחתי קיים והקמת בית מגורים חדש בן שתי קומות מעל מרתף וקומת עליית גג, הקמת בריכת שחיה, עבודות פיתוח שטח וגדרות, שתי חניות עוקבות - אחת מקורה ואחת ללא קירוי.

2	20251010	7652	242		שמעון אביטן	פטריה 8, רעננה	5
---	----------	------	-----	--	-------------	----------------	---

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים בבית פרטי קיים הכוללים: תוספת מאתף, תוספת שטח בקומה עליונה על ידי סגירת 2 מרפסות לא מקורות, ביטול פרגולה והשלמת גג רעפים, תוספת בריכה בחצר, תוספת מרפסת לא מקורה, פרגולה בכניסה לבית, שינויים בפיתוח שטח.

3	20240608	6580	801		חשמונאים 23 רעננה בע"מ	החשמונאים 23, רעננה	11
---	----------	------	-----	--	------------------------	---------------------	----

מהות הבקשה:

הריסת בניין קיים עם 24 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת עמודים) וקומת חדרי יציאה לגג, והקמת בניין חדש עם 2 כניסות (60 יח"ד, קרקע+ 7 קומות עפ"י רע 1010 א/ ותמ"א/ 8 א3, הכולל: 3 קומות מרתף תת קרקעי, מעליות ופיתוח. מבוקשות 93 מקומות חניה + 3 חניות נגישות, מחסנים דירתיים לרבות מיקום לאופניים, הקמת חדר טרפו בקומת מרתף בקומה 1-.

4	20241173	6579	250		אבינועם תירוש	אשר 14, רעננה	15
---	----------	------	-----	--	---------------	---------------	----

מהות הבקשה:

הריסת בית קיים ובניית דו-משפחתי חדש, קוטג' בן שתי קומות מעל קומת מרתף הכולל: בריכת שחיה, ארבע חניות מקורות, ממ"ד, מעלית פנימית. עבודות פיתוח שטח וגדרות.

5	20250358	7654	24		זהבה פרץ	שבזי 33 א, רעננה	18
---	----------	------	----	--	----------	------------------	----

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים ביח"ד דרום מזרחית מתוך 3 בחלקה: פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק, תוספת בקומה ראשונה, ועליית הגג.

6	20250123	7654	24		אודי דודי חי	שבזי 33 ב, רעננה	21
---	----------	------	----	--	--------------	------------------	----

מהות הבקשה:

הסדרת קיר בין שכנים ללא תוספת שטח.

7	20241168	6588	68	2042	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	יצחק שמיר 5, רעננה	24
---	----------	------	----	------	-----------------------------------	--------------------	----

מהות הבקשה:

הקמת בית מגורים בן 46 דירות ב 9.5 קומות מעל קומה מפולשת ובה מסחר שטחים משותפים לכלל הדיירים ומתקנים טכניים ומעל 2 מרתפי חנייה בשיתוף עם מגרש 2041 וכן צובר גז וחדר טרפו.

8	20241055	6588	71	2041	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ע"י שלומי ב	יצחק שמיר 7, רעננה	28
---	----------	------	----	------	---	--------------------	----

מהות הבקשה:

הקמת בית מגורים בן 46 דירות ב 9.5 קומות מעל קומה מפולשת ובה מסחר שטחים משותפים לכלל הדיירים ומתקנים טכניים ומעל 2 מרתפי חנייה בשיתוף עם מגרש 2042 וכן צובר גז וחדר טרפו.

9	20241221	6586	402		ה.ק.ר קזן 5 רעננה בע"מ	קזן 5, רעננה	32
---	----------	------	-----	--	------------------------	--------------	----

מהות הבקשה:

הריסת בניין קיים בעל 9 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת קרקע) במסגרת תמ"א 38 ותב"ע 1010 א' ובניית בניין חדש (23 יח"ד ק+7), 3 קומות מרתף תת קרקעי עבור 26 מקומות חנייה ו-2 חניות נגישות, חניות לאופניים, חדר טרפו ו-9 מחסנים דירתיים, מרתף רביעי עבור מאגר מים וחדר משאבות, פיתוח שטח וגדרות.

10	20231533	6580	752		קבלנות משותפת בע"מ	הגליל 59, רעננה	36
----	----------	------	-----	--	--------------------	-----------------	----

מהות הבקשה:

דיון חוזר לוועדת משנה מספר 2024005 בתאריך: 10/07/2024 לצורך שינויים במחסנים דירתיים בקומת הקרקע ללא שינוי במספר ובסך השטח של המחסנים.

שינויים חיצוניים ופנימיים בבניין שסיים עבודות חיזוק במסגרת תמ"א 38, הכוללים: הגדלת שטח מרפסות בקומה ה' בחזיתות מזרחית ומערבית. ללא שינוי במספר יחידות הדיוור ובמספר החניות.

מבקש:**רועי שרמן**

הנשיאים 48 רעננה

עדן שרמן

הנשיאים 48 רעננה

בעל הנכס:

על פי נסח הרישום

עורך:

רפאל שלגי

אחראי בקשה:

אורן הברמן

orenya@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000267965

כתובת הבניין: השלום 20, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6579 חלקה: 340 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 416-1232933, 400/1, 284/1, 1/מ, 3000, 46/1, 292/1, א

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

יחידה אחת מדו-משפחתי בניה חדשה + בריכה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת יח"ד דרומית קיימת מתוך דו-משפחתי והקמת בית חדש בן שתי קומות מעל מרתף ו-עליית גג, הכולל בריכת שחיה, חניה אחת מקורה וחניה נוספת ללא קירוי, עבודות פיתוח שטח וגדרות.

פירוט הבקשה:

מרתף: קומה הכוללת גישה מפנים המרתף לחדר המכונות להפעלת הבריכה, חצרות אנגליות ומחיצת פנים.

קרקע: הקומה כוללת שירותי אורחים, מטבח, פינת משפחה, שירותי אורחים וממ"ד.

קומה א': הקומה כוללת חדרי מגורים, חדר רחצה וכביסה, ויציאה למרפסת גג ופרגולה מעליה.

עליית גג: מבוקשת עליית גג בשטח של 31.07 מ"ר.

תכנית גגות: מבוקש גג רעפים במפלס +4.61 ובמפלס +9.00.

בתחום המגרש: מבוקשת הקמת בריכת שחיה, שטחי גינון וריצוף, פרגולה שתי חניות עוקבות כאשר אחת מקורה ואחת ללא קירוי.

ה ח ל ט ה:

לאחר שמיעת דברי המתנגד ומבקש הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר כך שטבלת השטחים עבור כלל החלקה יוצרת הטעיה – לדחות את ההתנגדות.

טבלת השטחים עבור כלל החלקה מוצגת בכל בקשה להיתר עבור צמודי קרקע, הטבלה מציגה את השטחים הקיימים בחלקה בהתאם להיתרים ומציגה בנוסף את השטחים המוצעים וכמה הם מהווים סך הכל באחוזים משטח החלקה.

2. לטענה בדבר שטח בית המתנגדים ולכך שהמוצג נמוך מהמציאות – לדחות את ההתנגדות. הצגת השטחים העיקריים למגורים של בית המתנגדים הינו בהתאם להיתר הבניה משנת 1972.

3. לטענות בדבר ההקלות להוספת אחוזי בניה ולהגבהת תחילת שיפוע הגג – לדחות את ההתנגדות.

ישנה הצדקה תכנונית לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון וכן תכנון מיטבי של הבית. היקף ועצימות ההקלה אינם גבוהים, לא מדובר בהקלה המשנה באופן משמעותי את המצב התכנוני המאושר.

התכנית החלה הינה תכנית ישנה אשר חלף זמן רב ממועד אישורה.

באישור הקלה זו אין פגיעה בצדדים שלישיים או בשיקולים תכנוניים רחבים יותר. חישוב הזכויות נעשה באופן יחסי משטח המבקש ומהזכויות המותרות לו על פי דין.

4. לטענות בנושא המקלט – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

הוצאת ההיתר מותנת באישור פקע"ר, את התכנון והבניה מלווה אדריכל ומהנדס בניין אשר חתומים על ההגשה להיתר.

5. לטענות בדבר ליווי הליך הבניה, פגיעה ביציבות המבנה ואחריות הוועדה המקומית לתכנון ובניה – לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להציג חישובים סטטיים והצהרת מהנדס למבוקש. בנוסף, ביצוע החפירה והדיפון מותנה בתיאום ואישור מחלקת פיקוח על הבנייה וכל הגורמים הנדרשים מבחינה בטיחותית וסביבתית.

6. לטענה בדבר כך שבית המתנגדים אינו מוצג בהתאם להיתר הכולל: מחסן, הרחבת מטבח ושינויים בגג הרעפים – לדחות את ההתנגדות. בית המתנגדים מוצג בהתאם להיתר המקורי משנת 1972 אשר לא כלל מחסן. בהמשך הופק היתר נוסף משנת 1976 עבור הוספת מחסן בלבד וזאת ללא הרחבת המטבח ושינויים בגג הרעפים כפי שנכתב בהתנגדות שהוגשה. המחסן אינו מוצג בתוכנית בית השכן ויחד עם זאת אינו משנה או משפיע על חישובי השטחים וזכויות הבניה אשר נערכים ביחס למגרש המבקש.

7. לטענה בדבר הקלה לניוד שטח מחלל הגג – לדחות את ההתנגדות. הבקשה נדונה בוועדת משנה מספר 2024009 בתאריך 25/08/2024, הוועדה קיבלה את ההתנגדות ניוד זכויות מחלל הגג.

להחלטה הוגש ערר ע"י המבקשים, ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית לתכנון והבניה רעננה בתאריך 13/11/2024 לכך שאין מקום לאשר הקלה לניוד זכויות מחלל הגג בבניה חדשה, הואיל ואין הצדקה תכנונית לכך. על כן, הומלץ לעוררים למשוך את הערר ולהגיש את הבקשה מחדש. הבקשה הוגשה מחדש כך שאינה כוללת ניוד זכויות מחלל הגג.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור התכנון:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש, המהווים 22.71 מ"ר, דהיינו 46% במקום 40% המותרים לפי תכנית רע/1/46.
2. הגדלת תכנית קומות קרקע וראשונה עד 30% (שטחים עיקריים) במקום 20% המותרים לפי תכנית רע/1/46.
3. הקלה בגובה תחילת שיפוע גג רעפים ל-1.0 מ' במקום 0.50 מ' המותרים לפי תכנית רע/1/292א'.

בהמשך לאמור לעיל, תנאי להוצאת ההיתר יהיה קבלת הסכמת השכן לנושא פתרון המיגון המוצע בבקשה וקבלת אישור פקע"ר אשר יכלול באישורו התייחסות למקלט השכן ולכך שהינו נחשב כתקני לאחר ביצוע ההריסה והבניה המבוקשת. בכפוף לכך מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להריסת יח"ד דרומית קיימת מתוך דו משפחתי קיים והקמת בית מגורים חדש בן שתי קומות מעל מרתף וקומת עליית גג, הקמת בריכת שחיה, עבודות פיתוח שטח וגדרות, שתי חניות עוקבות - אחת מקורה ואחת ללא קירוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==

== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה) חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח) הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב' רישיון עורך הבקשה רישיון מתכנן השלד

סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה: צהוב לכריתה; כתום להעתקה; אדום לשימ סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4 מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים חו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים ו/או עבודות חפירה בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי בתיאום עם יועץ התברואה של העירייה קבלת הנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותאום אדריכלי

== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנ ==

נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף
נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה
אוגדן סביבתי לבניה "ירוקה" במרחב העירוני רעננה - נספח מאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה
== רישוי על הבניה == אישורים תשלומים ואגרות ==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==

בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת כולל אישור על מינויו בידי בעל ההיתר
מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום
רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות
היתר לביצוע עבודות אסבסט מהמשרד להגנת הסביבה (במקרה שנדרש)
אישור על סיום עבודות אסבסט מהמשרד להגנת הסביבה (במקרה שנדרש)
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
הודעה על הצבת שילוט באתר הבניה והשלמת גידור האתר בפועל
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה עם סימון העמדת הבניין
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות

קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)

מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן

ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

התייחסות יועץ בטיחות לבריכה

תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות

התייחסות מח' הגביה

אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

התקנת מתקן פוטו-וולטאי במקרה ששטח הגג גדול מ- 100 מ"ר

מבקש:

הגשה 16/09/2025

* שמעון אביטן

פטריה 8 רעננה מיקוד: 4300008

* אביבית שלף אביטן

פטריה 8 רעננה מיקוד: 4300008

בעל הנכס:

* אביטן, סמולארץ כרשום בנסח הרישום.

עורך:

* אולגה דורושקוב

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000523526

כתובת הבניין: פטריה 8, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 7652 חלקה: 242 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, 1/292/א, 1/347, 3/24/10, 3000, המ/1, 1/מק/284/ב, 1/מק/400

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

יחידה אחת מדו-משפחתי

מהות הבקשה:

תוספת ושינויים פנימיים וחיצוניים ליח"ד מערבית מדו משפחתי, כולל: תוספת קומת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע וקומה א', הגדלת שטח קומה ראשונה ע"י סגירת שתי מרפסות לא מקורות, תוספת לתכנית גג רעפים קיים, תוספת בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי לרבות גדר בטיחות קלה, ביטול פרגולה צפונית, תוספת פרגולה מערבית, עבודות פיתוח שטח וגדרות, עדכון חישוב שטחים מחדש.

פירוט הבקשה:

מרתף: מוצע בשטח 85.22 מ"ר, כולל: מרתף בקונטור קומת קרקע, ללא חלוקה פנימית, קיר דיפון מזרחי ממוקם בגבול המבוקש, חצרות אנגליות. בריכת שחייה בשטח 22.94 מ"ר וחדר מכונות בשטח 5.62 מ"ר.

קומת קרקע: קיים בשטח 81.78 מ"ר, הגדלת שטח הקומה ע"י ניווד שטח מחלל קיים ב - 8.58 מ"ר לכדי 90.36 מ"ר.

קומה א': קיים בשטח 46.55 מ"ר, הגדלת שטח הקומה ע"י ניווד שטח מחלל קיים ב - 14.30 מ"ר לכדי 60.85 מ"ר, סגירת מרפסות לא מקורות בגג רעפים תואם לגג הקיים.

סך השטח המבוקש לניווד מחלל הגג לקומת קרקע ו-א': 22.88 מ"ר המהווים 9.96% מתוך 10% המותרים לפי תכנית רע/מק/1/292א' ופורסמו בהקלה.

בתחום המגרש: בתחום המגרש וקרבתו קיימים 7 עצים: 6 עצים קיימים בקוטר 10' ונמצאים בחלקו של השכן ממזרח, עץ נוסף בקוטר 60' בשצ"פ ואושר לכריתה. התקבל רישיון לכריתת העץ.

החלטה:

לאחר שמיעת דברי המתנגדים ומבקשי הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר חריגה מקו בניין אחורי 10% - לדחות את ההתנגדות. ההבלטה מתייחסת להבלטת קיר בקומה הראשונה. גג הממ"ד נותר ללא שינוי מהיתר. לטענה בדבר גובה קיר הפרדה 6 מ' בין המבוקש למתנגד - לדחות את ההתנגדות.
- לא מבוקש שינוי בגובה הקיר החוצץ בין פטריה 6 לפטריה 8 בדופן הצפונית שנדון ואושר במסגרת בקשה מספר 20240593 בהיתר שהופק בתאריך 28/08/25. ובהתאם להחלטת ערר רע/1003/0125 שנקבעה בוועדה המחוזית מתאריך 26/02/2025.
2. לטענה בדבר הגשת מספר בקשות להיתר בשלבים - לדחות את ההתנגדות. חוק התכנון והבנייה מתיר הגשת שינויים, ועל כן, אין מניעה חוקית להיתר את השינויים המוצעים ככל והם מוגשים בהתאם לדרישות החוק.
3. לטענה בדבר הצגת תכנית השינויים המאושרת על אף שבנייתה טרם החלה - לדחות את ההתנגדות. יש לראות בקיים המאושר בהיתר שהופק בתאריך 28/08/25 כמצב קיים.
4. לטענה בדבר שינוי מיקום הממ"ד - לדחות את ההתנגדות. מיקום הממ"ד אושר בהיתר 2025126 וטענה זו קיבלה מענה בהיתר האמור.
5. לטענה בדבר היעדר ערך שימור למבנה וכי אינו ראוי למגורים - לדחות את ההתנגדות.

עפ"י הצילומים מתוך מכתב ההתנגדות המתארים את מצבו הפיסי של המבנה הקיים היום, עולה הצורך בשינויים המוצעים. עם זאת, לא הוצג סימוכין מקצועי המגבה את טענת המתנגדים לעניין ערך שימור המבנה או היותו אינו ראוי למגורים.

6. לטענות בדבר ביסוס המבנה - לקבל את ההתנגדות.

עפ"י תיק המידע במסגרת בקרת התכנן קיימת דרישה לנספח יציבות שיכלול חישובים סטטיים והצהרת מתכנן שלד לרבות חוות דעת הנדסית לעניין הליך ביצוע מרתף תת קרקעי שייבנה מתחת למבנה הקיים ללא פגיעה בתשתיות הקיימות הן של המבקש והן של המתנגד.

חוות הדעת ההנדסית שתבוצע ע"י מתכנן השלד הממונה מטעם מבקש ההיתר ותיתן את המענה לכל הנושאים הנדסיים שהועלו במכתב ההתנגדות מתאריך 1/11/2025.

יוסב לתשומת לב המתנגד כי עפ"י התכנית האדריכלית בבקשה להיתר תוכננו כלונסאות דיפון במגרש המבקש בקומת המרתף התת קרקעי.

נוסף על הנאמר, בתאריך 04/12/2025 התקבלה התייחסות מתכנן השלד אינג' ירון קרני מטעם מבקש ההיתר, לאור מכתב ההתנגדות ולאחר ביקורו במבנה הקיים, ככל הנדרש ניתנו הנחיות בדרישות להיתר וביצוע.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

1. הקלה עד 10% בקו בניין אחורי צפוני על ידי בנייה במרחק 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים בתוכנית רע/2000 לפי תקנה 2 (א6) לתקנות.

2. הקלה לניוד מבוקש בשטח 22.88 מ"ר מחלל הגג לקומת קרקע ו-א', המהווים 9.96% מתוך 10% אחוזי בניה המותרים על פי תוכנית רע/1/292 א'.

בכפוף לכך, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ליח"ד מערבית מדו משפחתי, כולל: תוספת קומת מרתף, תוספת שטח בקומת קרקע וקומה א', הגדלת שטח קומה ראשונה ע"י סגירת שתי מרפסות לא מקורות, תוספת לתכנית גג רעפים קיים, תוספת בריכת שחייה וחדר מכונות תת קרקעי לרבות גדר בטיחות קלה, ביטול פרגולה צפונית, תוספת פרגולה מערבית, עבודות פיתוח שטח וגדרות, עדכון חישוב שטחים מחדש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025
26/11/2025

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==

==רישוי על הבנייה ==תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)

תיק פרסומים כחוק

מפת מזידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)

חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)

רישיון עורך הבקשה

רישיון מתכנן השלד

פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפיקוד העורף

==רישוי על הבנייה ==תנאים לשלב בקרת תכנן==

רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין בדבר ניוד שטח של 22.60 מ"ר מהזכויות המותרות

נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

==רישוי על הבנייה ==אישורים תשלומים ואגרות==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

==תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה==

==פיקוח על הבניה ==תנאים לתחילת עבודות==

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

==פיקוח על הבניה ==תנאים למהלך ביצוע==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
הודעה על הצבת שילוט באתר הבניה והשלמת גידור האתר בפועל
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש
== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==
רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ניוד שטח של 22.60 מ"ר מהזכויות המותרות
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה
תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות
התייחסות מח' הגבייה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין
התייחסות יועץ בטיחות לבריכה

מבקש:

הגשה 26/05/2024

* חשמונאים 23 רעננה בע"מ

התדהר 5 רעננה

בעל הנכס:

* רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* דרור רימוק דקל

אחראי בקשה:

samyonn@raanana.muni.il

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר - תמ"א 38

כתובת הבניין: החשמונאים 23, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6580 חלקה: 801 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 292/1 א, 3000 המ/2

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה:

הריסת בניין קיים עם 24 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת עמודים) וקומת חדרי יציאה לגג, והקמת בניין חדש עם 2 כניסות (60 יח"ד, קרקע + 7 קומות עפ"י רע 1010 א ותמ"א/ 8 א, 3, הכולל: 3 קומות מרתף תת קרקעי, מעליות ופיתוח. מבוקשות 93 מקומות חניה + 3 חניות נגישות, מחסנים דירתיים לרבות מיקום לאופניים, הקמת חדר טרפו בקומת מרתף בקומה 1-.

פירוט הבקשה:

מרתף חניה במפלס 1-, 2-, 3- הכולל 93 חניות + 3 חניות נכים, חדר טרפו, מחסנים דירתיים ומפלס 3.5- עם מאגר מים, וחדר משאבות;
קומת כניסה הכוללת: 8 יח"ד, 2 מבואות כניסה, 2 חדר מדרגות, 4 מעליות, 2 חדרי אשפה, חדר גז וחדר עגלות;
קומה ראשונה ושניה הכוללות 9 יח"ד בכל קומה;
קומה שלישית ורביעית הכוללות 8 יח"ד בכל קומה;
קומה חמישית הכוללת 9 יח"ד;
קומה שישית הכוללת 6 יח"ד;
קומה שביעית הכוללת 3 יח"ד ו-3 חדרי יציאה לגג (חלק עליון של דירות הדופלקס);
סה"כ 60 יח"ד חדשות ב-8 קומות כולל קומת קרקע.
3. הקטנת קווי הבניין במסגרת זכויות כלהלן:
- קו בנין קדמי מזרחי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 5.0 מ' עפ"י תב"ע.
- קו בנין קדמי צפוני - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 5.0 מ' עפ"י תב"ע.
- קו בנין צידי דרומי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.
- קו בנין צידי מערבי - 3.0 מ' עפ"י רע/מק/1010א, במקום 4.0 מ' עפ"י תב"ע.

שטחים המבוקשים:

סה"כ שטחים עיקריים 5692.56 מ"ר;

שטחי שירות:

סה"כ שטח שירות תת קרקעי (4541.80 מ"ר)

סה"כ שטח שירות על קרקעי 1534.32 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות: 5692.56 + 1534.32 = 7226.88 מ"ר**החלטה:**

לאחר שמיעת דברי המתנגדים ומבקש הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

- לטענה בדבר חוסר אחידות בין תכנית הפיתוח ותכנית אדריכלות - לדחות את ההתנגדות. תכנית פיתוח תואמת תכנית אדריכלות.
- לבקשה לבחון אפשרות שימור עץ מס' 5 המסומן לכריתה - התקבלה חו"ד פקיד היערות: עץ מס' 5 - עץ אראוקריה גדול ומרשים בחזית המגרש, תחילה נעשה ניסיון לשמרו אולם העץ ממוקם בתחום זיקת הנאה לציבור, קונטור המגרש הוקטן וכך גם

אפשרויות התכנון ולכן אושר לכריתה.

3. לטענה בדבר הגדלת הצפיפות- לדחות את ההתנגדות בשל כך שהצפיפות המבוקשת עומדת בהוראות תוכנית רע/מק/1010א' למכפלה של עד 2.5 ממספר הדירות הקיימות.
4. לטענה בדבר חסימת אור, אוויר ונוף בשל מספר הקומות המתוכננים - לדחות את ההתנגדות, מספר הקומות המבוקשות עומדים בהוראות תכנית רע/מק/1010 א' ובמדיניות העירונית. לא הוצגו אסמכתאות לכך שאישור התכנון המבוקש יביא לפגיעה חריגה ויוצאת דופן במתנגדים. בשיקול הדברים נמצא כי קיים איזון ראוי בין הצורך במיגון, בטיחות והתחדשות לבניין המבקשים לבין הפרעה לסביבה שעלולה להגרם מאישור התכנון המוצע.

5. לטענה בדבר עומסי התנועה וחוסר במקומות החנייה – לדחות את ההתנגדות. התכנון המוצע מציג עמידה מלאה בתקן החניה הנדרש ע"פ הוראות תכנית רע/מק/1010א בהתאם לשטחי הדירות המבוקשות ובאישור יועץ התנועה מטעם הוועדה, לאור זאת הפרויקט לא צפוי להגדיל את עומס החניה ברחוב. בנוסף לא הוצגו אסמכתאות לטענות אלו.

ביצוע ידוע בהתאם לתמ"א 38.
התכנית הכוללת:

1. הריסה של מבנה קיים בן 3 קומות על עמודים ועוד חדרי יציאה לגג הכולל 24 יח"ד.
 2. הקמת בניין חדש הכולל: קומת קרקע + 7 קומות מעל 3 קומות מרתף. ובו 60 יח"ד.
 3. סה"כ יח"ד תוספת: 36 יחידות.
 4. בבניין קומת חנייה הכוללת מבואות חנייה משותפת, חדרי מדרגות, מעליות חדרי אשפה וחדר לבלוני גז.
 5. בקומת קרקע 8 דירות גן, קומה ראשונה עד חמישית כוללות 43 יח"ד, בקומות שישי עד שביעית כוללות 9 יח"ד.
סה"כ 60 יח"ד.
 6. 3 קומות מרתף חנייה הכוללות: 96 מקומות חניה, חדר שנאים, מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים.
 7. קווי הבניין במסגרת תמ"א 38, כלהלן:
 - א. קו בניין קידמי צפוני 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א, במקום 5.00 מ' ע"פ תכנית רע/2000.
 - ב. קו בניין אחורי דרומי 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א, במקום 4.00 מ' ע"פ תכנית רע/2020.
 - ג. קו בניין קדמי מזרחי 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א, במקום 5.00 מ' ע"פ תכנית רע/2020.
 - ד. קו בניין צידי מערבי 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א במקום 4.00 מ' ע"פ תכנית רע/2020.
- ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:
8. הקמת מרפסות בסטייה מקו בניין של עד 40% מקו הבניין הקדמי צפוני וקו הבניין הקדמי מזרחי, דהיינו 3 מ' במקום 5 מ' ע"פ תכנית רע/1010א'.
 9. הקמת מרפסות בקווי בניין צדדי מערבי ודרומי אחורי בקווי בניין 3 מ'. המרפסות יחושבו בנוסף לשטח התמ"א ובקווי הבניין לפי המותרים בתכנית 1010א'.
 10. הקלה בתוספת שטחי בניה של 6% לטובת שיפור תכנון.
 11. הקלה לשטחי חילחול של 10.4% במקום 15% המותרים ע"פ תכנית רע/מק/1010א'.
7. הקלה על פי סעיף 2.6 ה. לתוכנית 1010 א', שחלק מחניות האופניים הינם מחוץ לחדר אופניים.

על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה עפ"י תמ"א 38 ותכנית רע/1010א' להריסת בניין קיים עם 24 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת עמודים) וקומת חדרי יציאה לגג, והקמת בניין חדש (60 יח"ד, קרקע + 7 קומות עפ"י רע 1010 א' ותמ"א/38 א, הכולל: 3 קומות מרתף תת קרקעי, מעליות ופיתוח. מבוקשות 93 מקומות חניה + 3 חניות נגישות, מחסנים דירתיים לרבות מיקום לאופניים, הקמת חדר טרפו בקומת מרתף בקומה 1-.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

17/02/2025
17/02/2025
17/02/2025

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==
==רישוי על הבנייה==תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
תיק פרסומים כחוק
מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

מס' דף: 13

17/02/2025	תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
17/02/2025	נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית
17/02/2025	נספח תנועה
17/02/2025	אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לחניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ
17/02/2025	נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
17/02/2025	אם בעל העניין הינו חברה, נדרשת תעודת רישום חברה ואישור זכות החתימה עורך דין או רואה חש
17/02/2025	חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
17/02/2025	במקרה ומתוכננת כניסה משותפת לרכב עם המגרש השכן, יש לקבל את הסכמת הבניין השכן לרישום זכ מעבר/זיקת הנאה לטובת הבניין נשוא הבקשה להיתר
17/02/2025	אישורים להתקנת עוגנים במגרשים גובלים עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ב, סעיפים 1 - 4 :
17/02/2025	רישיון עורך הבקשה
17/02/2025	רישיון מתכנן השלד
17/02/2025	סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה : צהוב לכריתה ; כתום להעתקה ; אדום לשימ
17/02/2025	סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4
17/02/2025	מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
17/02/2025	חוו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
17/02/2025	בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
17/02/2025	קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה לבנייה ירוקה
17/02/2025	סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה
17/02/2025	אישור מוקדם של יועץ חיצוני לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38
17/02/2025	אישור יועץ נגישות
17/02/2025	אישור תאום טכני עם חברת החשמל

== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנ ==

- אישור מכון בקרה
- נספח בטיחות מאושר ע"י כיבוי אש
- נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף
- נספח יציבות וחישובים סטטיים
- דוח קרקע וביסוס
- נספח אוורור
- נספח בידוד תרמי
- נספח תברואה וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי רעננה
- דו"ח אסבסט
- אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה
- כתב שיפוי
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות
- הצגת פתרון חילחול מי נגר עילי שווה ערך למותר על פי התב"ע ובכפוף לקבלת אישור הידרולוג לפתרון המוצע.
- יש להציג הסכמה מלאה של כל הבעלים או אישור מפקחת על בתים משותפים.
- תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר רישום זיקת הנאה כמסומן בתשריט הבקשה להיתר.

== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==

- הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות רק לאחר קבלת היתר הבנייה במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט
- תכנית ארגון אתר
- מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
- מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
- אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום
- רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות
- טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק
- הצהרה לביצוע הכנות לטעינת רכבים לצורך התאמה לחוק ולתקני החשמל
- דוח יועץ קרינה בהתאם לתקן 5281
- הצהרה לביצוע הכנות פוטו וולטאי בהתאם לתקן
- הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
- עוגנים במגרשים גובלים - הגשת התחייבויות עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ג, סעיפים 1 ו- 2 :
- הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימ
דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה
קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)

אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה + דו"ח מסכם
קבלת "אישור שלב ב" ממכון התעדה

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן

ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה

חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס

צובר-גז - דו"ח מעבדה + אישור מפקח משרד העבודה

במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס

התייחסות רשות הכבאות

התייחסות מח' תנועה

התייחסות אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

התייחסות מחלקת גנים ונוף באגף חזות העיר להשלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות

התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית המים

התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית הביוב

התייחסות מח' הגבייה

התייחסות יועץ נגישות

התייחסות פקע"ר

הצבת מכשיר דפיברלטור בהתאם למדיניות הוועדה

אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:* **אבינועם תירוש**

אשר 14 רעננה

בעל הנכס:

* חגית תירוש

עורך:

* אניק רון

אחראי בקשה:

* אורן הברמן

הגשה 07/10/2024

orenya@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000387359

כתובת הבניין: אשר 14, רעננה**גוש וחלקה: גוש: 6579 חלקה: 250 יעוד: אזור מגורים א****תכנית: 2000, 292/1/א, 284/1/ב, 3000, המ/1, מק/1/400****שימוש עיקרי תיאור בקשה**

בית פרטי דו משפחתי בניה חדשה + בריכה

מהות הבקשה:

הריסת בית קיים ובניית דו-משפחתי חדש, קוטג' בן שתי קומות מעל קומת מרתף הכולל: בריכת שחיה, ארבע חניות מקורות, ממ"ד, מעלית פנימית. עבודות פיתוח שטח וגדרות.

פירוט הבקשה:**פירוט הבקשה בית 1 – יח"ד דרומית:****מרתף:** קומת המרתף כוללת מדרגות פנימיות, חדר שירותים, פטיו פנימי וחצרות אנגליות.**קרקע:** קומת קרקע כוללת ממ"ד, מדרגות פנימיות, מטבח, חלל משפחה ופינת אוכל, חדר רחצה וחלל עובר.**קומה א':** קומה א' כוללת מדרגות פנימיות וחלל עובר, חדרי מגורים, חדרי רחצה ומרפסות זיזיות.**תכנית גגות:** מתוכנן גג רעפים במפלס +9.00 וגגות שטחים במפלס +7.30.**בתחום המגרש:** עבודות פיתוח השטח כוללות: הקמת בריכת שחיה, בריכת נוי, משטחים מרוצפים ושטחי גינון, שתי חניות מקבילות מקורות.

מבוקשת בניית גדר קדמית חדשה הכוללת שער כניסה להולכי רגל, שער חניה מתרומם, גומחות לאשפה, תקשורת, חשמל, גז ומים.

פירוט הבקשה בית 2 – יח"ד צפונית:**מרתף:** קומת המרתף כוללת ממ"ד, מעלית פנימית, מדרגות פנימיות, חדר שירותים, פטיו פנימי וחצרות אנגליות.**קרקע:** קומת קרקע כוללת מעלית פנימית, מדרגות פנימיות, חלל עובר, מטבח, חלל משפחה ופינת אוכל, חדר רחצה וחלל עובר.**קומה א':** קומה א' כוללת מעלית פנימית, מדרגות פנימיות, חלל עובר, חדר מגורים, חדרי רחצה ומרפסות זיזיות.**תכנית גגות:** מתוכנן גג רעפים במפלס +9.00 וגג שטוח במפלס +3.40.**בתחום המגרש:** עבודות פיתוח השטח כוללות: משטחים מרוצפים ושטחי גינון, שתי חניות עוקבות מקורות, מבוקשת בניית גדר קדמית חדשה הכוללת שער כניסה להולכי רגל, שער חניה מתרומם, גומחות לאשפה, תקשורת, חשמל, גז ומים.**החלטה:****לאחר שמיעת דברי המתנגדים ומבקשי הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:**

1. לטענות בדבר קווי התקשורת – לדחות את ההתנגדות.

לטענה בדבר קבלת אישור גופי תקשורת – לדחות את ההתנגדות. בקשות להיתר עבור בנייה צמודת קרקע חדשה אינן נדרשות באישורם של גופי תקשורת.

2. לטענה בדבר חישובים סטטיים – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

על ההגשה להיתר חתום מהנדס מתכנן שלד ובנוסף, על עורכת הבקשה להציג נספח יציבות חתום ע"י המהנדס מתכנן השלד, בשלב בקרת התכנון.

3. לטענות בדבר בריכת השחיה – ניקוזה והגדרות – לקבל את ההתנגדות בחלקה. לשלב בקרת התכנון, על עורכת הבקשה להציג אישור תאגיד מי רעננה לנספח הסניטרי של

הבית הכולל התייחסות לניקוז בריכת השחיה. בנוסף התקבל אישור לפיתוח השטח ע"י יועצת הפיתוח לוועדה לנושא הגדרות בהיקף הבריכה והמגרש, גובה הגדר ההבנויה המוצעת בהיקף הבריכה, מתוכננת בהתאם להוראות התוכנית.

4. לטענה בדבר תיאום הגדר עם השכנים – לדחות את ההתנגדות. על הגדרות להיות מתוכננות בהתאם להנחיות המרחביות, הן מבחינת גובהן והן מבחינת חומרי הגמר. התקבל אישורה של יועצת הפיתוח לוועדה לנושא הגדרות לכך שמתוכננות בהתאם להנחיות המרחביות.

5. לטענות בנושא ההקלה לגובה תחילת שיפוע גג הרעפים – לדחות את ההתנגדות. פורסמה הקלה בנושא תחילת שיפוע הגג ובשלב בחינת התוכנית עלה כי ההקלות התייתרו, לא מבוקשת עליית גג, שיפועי הגג וגובה רכס הגג תואמים להוראות התוכנית.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור התכנון:

1. הקלה לעניין אחוזי בנייה 6% מהוויס תוספת 42.78 מ"ר לשטח עיקרי. – דהיינו 56% במקום, 50%, המותרים לפי רע/2000. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 9 (א) בתקנות התכנון והבניה.

2. הקלה לעניין קו בניין צידי צפוני. מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' במסגרת 10% המותרים. מהווה סטיה לא ניכרת כ"פ סעיף 2(6)(א) בתקנות התכנון והבניה.

3. הקלה לעניין קו בניין קידמי לסככה לרכב. מ מבוקש 0 מ' במקום 5 מ'. מהווה סטיה לא ניכרת עפ"י סעיף 4 (א)(1) בתקנות התכנון והבניה .

4. הקלה לגודל מגרש מינימלי מ- 713 מ"ר כך שיהיה - 750 מ"ר עבור הקמת 2 יחידות דיור, עפ"י הוראות התוכנית רע /2000" ההקלה תואמת את צפיפות היח"ד כפי שמוגדרת בתוכנית רע/2000.

בכפוף לכך מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להריסת בית קיים ובניית דו-משפחתי חדש, קוטג' בן שתי קומות מעל קומת מרתף הכולל: בריכת שחיה, ארבע חניות מקורות, ממ"ד, מעלית פנימית. עבודות פיתוח שטח וגדרות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==

== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

07/10/2024

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)

27/10/2024

תיק פרסומים כחוק - במידת הצורך
מפת מדידה מעודכנת להיתר תחומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית
נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
רישיון עורך הבקשה
רישיון מתכנן השלד

סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה : צהוב לכריתה ; כתום להעתקה ; אדום לשימ
סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4
מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
חוו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה
אישור תאום טכני עם חברת החשמל

== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנ ==

נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף

נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

אוגדן סביבתי לבניה "ירוקה" במרחב העירוני רעננה - נספח מאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה

== רישוי על הבנייה == אישורים תשלומים ואגרות ==

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

חתימת בעלי הקרקע

הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב'

סקר עצים מלא ערוך ע"י סוקר מומחה או הצהרת עורך הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפיקוד העורף
אישור להנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי
אישור לתיאום טכני מחברת מקורות
נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף במקרה שנדרש ממ"ד
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
אישור רשות מקרקעי ישראל
אישור משרד הבריאות
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==

הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות רק לאחר קבלת היתר הבנייה
מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום
רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימ
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה
קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן
ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע
צילומים עדכניים מ-4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

התייחסות יועץ בטיחות לבריכה

התייחסות מח' תנועה

התייחסות אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

התייחסות מחלקת גנים ונוף באגף חזות העיר להשלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות

תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות

תאגיד המים - התאמת הבנייה להיתר

התייחסות מח' הגבייה

אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

במידה ובוצעו מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה

במידה ובוצע חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס

במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס

התייחסות יועץ בטיחות לבריכה ו/או למעלית

התייחסות מח' ניקוז

התייחסות נציג פקיד יערות (מאגף גנים ונוף) לעניין השלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות

התייחסות מח' רישוי-בנייה על הליכי רישוי פעילים

מבקש:

הגשה 23/03/2025

זוהבה פרץ

שבזי 33 רעננה

בעל הנכס:

עוז, דוד חי, פרץ במושא

עורך:

רפאל שלגי

אחראי בקשה:

ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שבזי 33 א, רעננה

שטח מגרש נטו: 993.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 496.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7654 חלקה: 24 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, 292/1 א, 284/1 ב, 400/1 א, 1/1 א, 3000, המ/1, 1130467-416

שימוש עיקרי

תיאור בקשה

מתקנים הנדסיים פיצול דירות

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד דרום מזרחית מתוך 3 בחלקה: פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק, הכולל: יח"ד נוספת לפיצול בקומה הראשונה ובחלל הגג, תוספת מדרגות קלות חימוניות לקומה הראשונה, גישה משותפת לממ"ד, שינויים בחזיתות, עדכון חישוב שטחים.

פירוט הבקשה:**קרקע:** קיים בשטח 109.31 מ"ר, המהווה 33.02% כולל: הגדלת ממ"ד ב - 4.69 מ"ר לכדי 12.19 מ"ר.**ראשונה:** קיים בשטח 79.62 מ"ר, המהווה 24.05%, כולל סגירת מרפסת בשטח 20.24 מ"ר לטובת הרחבת שטח הקומה למגורים, כך ששטח הקומה לאחר התוספת יהיה 99.86 מ"ר, המהווה 30.17%.**עליית גג:** קיים בשטח 31.07 מ"ר. סגירת חלק ממרפסת גג קיימת והרחבת הקומה לצורך מגורים בשטח: 2.85 מ"ר. כך ששטח הקומה לאחר התוספת יהיה 35.95 מ"ר, המהווה 10.86%.**גג רעפים קל:** תוספת קטע גג רעפים קל.**עצים:** בתחום המגרש וקרבתו קיימים 13 עצים, לא מבוקשים עצים לכריתה, העתקה, נטיעה. אין שינוי בבנייה במרחק פחות מ 4 מ' מעצים לשימור.**החלטה:**

לאחר שמיעת דברי המתנגדים ומבקשי הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר בניית יחידת דיור ודיירים צעירים מתחת לביתו, לדחות את ההתנגדות - הטענה אינה משקפת היבט תכנוני. מהות תיקון 155 לחוק, לתרום להגדלת היצע הדיור, ללא הגדרת אופי הדיירים וכמות הדיירים.

2. לטענה בדבר רעש פוטנציאלי שעשוי להיווצר ע"י הדיירים החדשים - לדחות את ההתנגדות, לא הוצג סימוכין מקצועי שיכול לתמוך בטענה כי פיצול יח"ד תביא עימה בהכרח יותר רעש מהקיים באופן שמצדיק אי מתן ההקלה.

3. לטענה בדבר החמרת מחסור החניה הקיים בשעות הערב, לדחות את ההתנגדות - עפ"י סעיף (ח) בתיקון 155 לחוק, תוספת דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 60.00 מ"ר אינה מחויבת בהתקנת מקום חניה נוסף.

ההקלה הבאה מאושרת לצורך שיפור תכנון:

שינויים ותוספות ביח"ד דרום מזרחית בחלקה הכוללים פיצול יח"ד לפי חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024 בקומה א' של המבנה הקיים.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד דרום מזרחית מתוך 3 בחלקה: פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק, הכולל: יח"ד נוספת לפיצול בקומה הראשונה ובחלל הגג, תוספת מדרגות קלות חימוניות לקומה הראשונה, גישה משותפת לממ"ד, שינויים בחזיתות, עדכון חישוב שטחים.

ת. השלמה

03/04/2025
03/04/2025
03/04/2025
03/04/2025
17/07/2025

03/04/2025
03/04/2025
03/04/2025
03/04/2025
03/04/2025

03/04/2025
03/04/2025

03/04/2025

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==
==רישוי על הבנייה== תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)

תיק פרסומים כחוק - במידת הצורך

מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית

הערה: יש בבקשה להיתר.

נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)

חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)

הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב'

רישיון עורך הבקשה

רישיון מתכנן השלד

סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה : צהוב לכריתה ; כתום להעתקה ; אדום לשימ

סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4

מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים

חוו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף

בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף

==רישוי על הבנייה== תנאים לשלב בקרת תכנ ==

נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף

נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

רישום הערת אזהרה לפיה יחידת הדירור הינה להשכרה בלבד או לשימוש קרוב משפחה ללא העברת בעלו

לאותו קרוב

התחייבות המבקש לאפשר גישה למקלט משתי יחיד בזמן חירום

==רישוי על הבנייה== אישורים תשלומים ואגרות==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

==תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה==

==פיקוח על הבניה== תנאים לתחילת עבודות ==

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

רישיון במקרה של כריתה / העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות

טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

==פיקוח על הבניה== תנאים למהלך ביצוע==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע

הודעה על הצבת שילוט באתר הבניה והשלמת גידור האתר בפועל

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימ

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

==פיקוח על הבניה== תנאים לתעודת גמר==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה

תצהיר האחראי לביקורת

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש

תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש

מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן

צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים -דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

מס' דף: 20

התייחסות מחלקת גנים ונוף באגף חזות העיר להשלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות
תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות
התייחסות מח' הגבייה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:

הגשה 28/01/2025

* **אודי דודי חי**

יאיר 11/8 רעננה

* **אידית דודי חי**

יאיר 11/8 רעננה

בעל הנכס:* **רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.****עורך:*** **אמיר דדון****איש קשר:*** **מיקי כהן****אחראי בקשה:*** **ליעד מלכי כהן**

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר**כתובת הבניין: שבזי 33 ב, רעננה**

שטח מגרש נטו: 993.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 496.50 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7654 חלקה: 24 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 2000, 292/1/א, 284/1/ב, 400/1/מק, 1/1/א, 3000, המ/1, 416-1130467

שימוש עיקרי תיאור בקשה

יחידה אחת מדו-משפחתי תוכ' שינויים ללא תוס' שטח

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

שינוי מהיתר עבור יח"ד מערבית מתוך שלוש יח"ד במגרש, הכולל: בניית קיר בין שכנים בהתאם להקלה שפורסמה, ללא תוספת שטחים.

פירוט הבקשה:**נתונים מהיתר קודם ללא שינוי:****קומת קרקע:** קיים בשטח 93.74 מ"ר, המהווים 28.32%. ללא שינוי וללא תוספת שטח.**קומה א':** קיים בשטח 78.70 מ"ר, המהווה 23.78%. ללא תוספת שטח מהיתר. ללא שינוי וללא תוספת שטח.**גג:** גג רעפים אדום - ללא שינוי וללא תוספת שטח.**בתחום המגרש:** ללא שינוי בחניה, פיתוח במגרש.**ה ח ל ט ה:**

לאחר שמיעת דברי המתנגדים ומבקש הבקשה להיתר מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר חריגת קיר מקו הבניין אחורי וגובהו - לדחות את ההתנגדות. המבקש רשאי לבקש הקלה לקיר ללא פתחים עד 30% מקו בניין אחורי, בהתאם לתקנות החוק סעיף 2 (7) (ג).
2. קיר זה מהווה המשך של הבית וגובהו המירבי תואם לתב"ע החלה.
3. לטענה בדבר חסימת קרני שמש ותנועת האוויר - לדחות את ההתנגדות. לא הוצגו אסמכתאות מקצועיות לבחון את טענת המתנגדת.
4. לטענה בדבר פגיעה בשימוש חצר ביתה - לדחות את ההתנגדות. הקמת הבריכה אושרה בהיתר ועומדת בהוראות התב"ע החלה.
5. יש לציין כי מהות הבקשה עוסקת בהקלה לחריגה בקו בניין אחורי ולא בבחינת תכנון מאושר בהיתר ותואם תב"ע.
6. לטענה בדבר פגיעה בערך ביתה ופגיעה באיכות החיים - לדחות את ההתנגדות. פגיעה בערך הנכס ובאיכות החיים אינן טענות המתבררות במסגרת דיון בוועדה המקומית.
7. לטענה בדבר גובה המשך קיר פיתוח המפריד בין שתי יח"ד - לדחות את ההתנגדות. גובה הקיר נבחן במעמד היתר קודם וקיבל אישור פיתוח.
8. לטענה בדבר היעדר הצדקה תכנונית למתן ההקלה - לדחות את ההתנגדות. כאמור, הקיר המבוקש בהקלה הינו קיר המשכי של הבית הקיים, גובהו תואם תב"ע

ומרחק ההבלטה מקו בניין תואם, המותר לפרסם עפ"י תקנות סטייה ניכרת. המשכיות הקיר מעבר לקו בניין אחורי מוצע לצורכי שיפור התכנון האדריכלי למבקש. 7. לטענה כי הבקשה להקלה נקלטה לאחר ינואר 2025 - לדחות את ההתנגדות. אין לראות בבקשה דנן כבקשה חדשה להיתר. מדובר בבקשה להקלה מקו בניין אשר מהווה המשך ישיר לבקשה להיתר 20210039 שאושרה בוועדת משנה מספר 2021021, מתאריך 07/11/2022 ולהיתר שאושר בתאריך 20/04/2023, במסגרתו אושרה הבניה מבלי שהתבקשה הקלה בקו הבניין, בשל שגגה. עוד עלה במהלך הדיון כי על הבקשה המקורית להיתר, אשר סומן בה חריגה מקו הבניין, חתומים מי שהיו בעלי הנכס השכן, נכון לאותו מועד, ומבקש ההיתר הסתמך על הסכמה זו.

מבקש ההיתר הונחה לבקש הקלה בקו הבניין האחורי על מנת להסדיר את הבקשה המקורית להיתר.

בשל נסיבות חריגות ויוצאות דופן אין לראות בבקשה זו כבקשה חדשה. הקביעה האם מדובר בבקשה חדשה מצוי בליבת שיקול הדעת המקצועי של ועדת תכנון ובפרט ועדת ערר (עע"מ 5504/18 חיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה).

ההקלה הבאה מאושרת לצורך שיפור תכנון:

בניית קיר שאין בו פתחים, החורג ב- 30% - או פחות מהקו שנקבע בתוכנית רע/2000 כקו בניין בציודו האחורי של המגרש ולפי תקנה 2 (7) (ג).

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה לשינוי מהיתר עבור יח"ד מערבית מתוך שלוש יח"ד במגרש, הכולל: בניית קיר בין שכנים בהתאם להקלה שפורסמה, ללא שינויים בשטחים וללא תוספת שטח.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

29/01/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025
10/08/2025

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==
== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==
 תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
 תיק פרסומים כחוק
 מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
 תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
 נספח פיתוח
 נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
 חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
 הערה: יש פרסום.
 רישיון עורך הבקשה
 רישיון מתכנן השלד
== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנן ==
 נספח יציבות וחישובים סטטיים
== רישוי על הבנייה == אישורים תשלומים ואגרות ==
 הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
 אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
 אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה
== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==
== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==
 מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
 מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
 מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
 טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
 הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
 הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים
== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==
 בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
 דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין
 דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
 דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצירוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהושג
== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==
 בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס
תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות
התייחסות מח' הגבייה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוננו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:

הגשה 06/10/2024

* רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

החושלים 8 הרצליה מיקוד: 4672408

בעל הנכס:

* על פי הרשימה המוצגת בנסח הרישום

עורך:

* דן מאירי

איש קשר:

* רונית שבירו

החושלים 8 הרצליה מיקוד: 4672408

* שלומי בוקור

החושלים 8 הרצליה מיקוד: 4672408

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

* סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393951

* כתובת הבניין: יצחק שמיר 5, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6588 חלקה: 68 מגרש: 2042; חלקה: 71 מגרש: 2042 יעוד: מגורים
ד (מבא"ת)

תכנית: 3000, 416-0426395, המ/2012/ב, תתל/15, 416-1232933, 416-1130467, 416-1195486

שימוש עיקרי

* תיאור בקשה

בית משותף ומסחרי בניה חדשה

מהות הבקשה:

הקמת בניין בן 11 קומות (ע+9+ג), 46 יח"ד, הכולל: 3 מרתפי חניה, חדר טרפו, קומת עמודים מפולשת הכוללת מסחר, חניון משותף עם מגרש 2041, זיקת מעבר משותפת בין שני המגרשים, חניות תת קרקעיות, חניות עוקבות, חניות נכים לשימוש מגורים, חניות למסחר, מאגרי מים וחדרי משאבות בתת הקרקע ובקומת הגג, עוגנים זמניים לפי תכנית רע/מק/300, צובר גז, שטחים משותפים לדיירים, עבודות פיתוח שטח וגדרות, סה"כ חניות לרכב פרטי, חניות עוקבות, חניות נכים, חניות למסחר, מחסנים, מתקנים טכניים, הכל לפי תכנית רע/2012ב.

פירוט הבקשה:

* המפלס התת קרקעי מתוכנן כמרתף משותף עבור 92 יח"ד חדשות במגרשים 2041-2042.

מאזן החניות, כל המתקנים ושימושים בתת הקרקע מחושבים כיחידת מרתף אחת עבור שני המגרשים.
* זכויות הבנייה מוצעות לכל בניין בנפרד.**פירוט תת קרקע:**

מפלס 3- בשטח שירות: 695.70 מ"ר, 36 חניות לרכב פרטי, מחסנים, מבואות עשן, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

מפלס 2- בשטח שירות: 1220.77 מ"ר, 72 חניות לרכב פרטי, 6 חניות עוקבות, חניות לאופניים בתלייה, חדר לאופניים חשמליים, מחסנים, מבואות עשן, מאגרי מים וחדר משאבות, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

מפלס 1- בשטח שירות: 1159.94 מ"ר, 54 חניות לרכב פרטי, 6 חניות עוקבות, 3 חניות נכים, 1 חניית מסחר לנכים, 5 חניות למסחר, חניות לאופניים בתלייה, חדר לאופניים חשמליים, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, מבואות עשן, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

פירוט על קרקע:

קרקע: בשטח עיקרי עבור מסחר: 199.94 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 240.99 מ"ר, כולל: 50 מ"ר אחסנה למסחר, חדרי שירות משותפים, מבואת כניסה ולובי, אשפה, צובר גז, רחבת כיבוי אש, שטחים חיצוניים משותפים לדיירים, פרגולות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

ראשונה: בשטח עיקרי: 389.72 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 121.65 מ"ר, כולל: 4 יח"ד, מתוכן יח"ד אחת קטנה בשטח 73 מ"ר, 2 מבואות וחדרי מדרגות, גגות לכניסה ולמסחר, מרפסות זיזיות.

מס' דף: 25

שנייה-תשיעית: בשטח עיקרי: 460.41 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 134.25 מ"ר, כולל: 5 יח"ד בקומה, 8 יח"ד קטנות (אחת בקומה) כל אחת בשטח כ - 73 מ"ר, 2 מבואות וחדרי מדרגות, מרפסות זיזיות עם מחיצת הסתרה למרפסות הפונות לכיוון מערב ומזרח הפונים למגרשים שכנים.

עשירית: מבואת הקומה המאוכלסת האחרונה בגובה 37.90 + מ', שטח עיקרי: 253.29 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 77.58 מ"ר, כולל: 2 יח"ד בקומה, ללא יח"ד קטנות בקומה זו, 2 מבואות וחדרי מדרגות, פרגולות. גג: מאגר מים, חדר משאבות, קולטנים, בתכסית 53.21% (הקלה), 2 מבואות וחדרי מדרגות, מרפסת גג.

גג עליון: 2 מבואות וחדרי מדרגות לא מקורות, מאגר מים מקורה, גנרטור, קולטנים.

סה"כ חניות לשני המגרשים:

נדרש: 172 חניות לרכב פרטי.

מוצע: 174 חניות (מתוכן 12 עוקבות).

92 יח"ד (46 יח"ד בכל בניין בכל מגרש)

ה ח ל ט ה:

במעמד הדין המתנגדת הסירה את התנגדותה.

לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 11 קומות (ע+9+ג), 46 יח"ד, הכולל: 3 מרתפי חניה, חדר טרפו, קומת עמודים מפולשת הכוללת מסחר, חניון משותף עם מגרש 2041, זיקת מעבר משותפת בין שני המגרשים, חניות תת קרקעיות, חניות עוקבות, חניות נכים לשימוש מגורים, חניות למסחר, מאגרי מים וחדרי משאבות בתת הקרקע ובקומת הגג, עוגנים זמניים לפי תכנית רע/מק/300, צובר גז, שטחים משותפים לדיירים, עבודות פיתוח שטח וגדרות, סה"כ חניות לרכב פרטי, חניות עוקבות, חניות נכים, חניות למסחר, מחסנים, מתקנים טכניים, הכל לפי תכנית רע/2012ב.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות דיור המבוקש

46 במקום 38 המותר על פי התוכנית רע/מק/2012ב.

2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 2.0 מ' המהווה 40% מהמרווח המותר.

לפי תקנה 2(א5), 2(ב7) לתקנות גובה הגזוזטרה לפחות 2.50 מ מעל הקרקע התשס"ב-2002.

3. הקלה באחוזי חלחול 9% במקום 15% הנדרשים בהתאם להוראות תכנית רע/מק/2012ב.

4. החדרת עוגנים למגרשים השכנים לפי תכנית רע/מק/300.

5. ניוד שטחי שרות אחד לשטח שרות אחר: ניוד שטחי שרות מקומת הקרקע לשטחי שרות

בקומות האחרות למבואות וחדרי מדרגות קומתיים ללא שינוי בס"ה שטחי השרות מעל

הכניסה הקובעת. והמהווה סטייה מהוראות תכנית רע/מק/2012ב.

6. ניוד שטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשטח של עד 200 מ"ר.

7. הקלה מסעיף 6.2 בפרק עיצוב אדריכלי, המפנה להנחיות מרחביות בדבר בינוי בקומת הגג, כך שבחלקים מסוימים לא תתבצע נסיגה של 2 מ.

8. הקלה מסעיף 1.9 בהוראות התכנית בנושא קומת גג בדבר הגדלת תכסית קומת הגג 54% מהקומה שמתחתיה במקום 50%.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==

== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

מפרט הבקשה ערוך בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)

תיק פרסומים כחוק

מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית

אישור תאום טכני עם מחלקת פיתוח

הערה: נשלח לבחינה ואישור של יועצי החנייה והפיתוח

ת. השלמה

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

06/10/2024

נספח תנועה

הערה: נשלח לבחינה ואישור של יועצי החנייה והפיתוח

16/12/2024

נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)

06/10/2024

אם בעל העניין הינו חברה, נדרשת תעודת רישום חברה ואישור זכות החתימה

06/10/2024

מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה, ומתכנן השלד

06/10/2024

מספר עותקים של התכנית, מלאים על כל הפרטים, הנדרשים למשלוח לבעלי זכות בנכס שלא חתמו בבק

הערה: יש פרסום

16/12/2024

חתימת בעלי הקרקע. (או מיופה כוחם בצירוף יפוי כח)

06/10/2024

הסכמה בכתב של בעלי מגרשים גובלים על החדרת עוגנים למגרשיהם במידה ונדרש

הערה: יש פרסום

06/10/2024

רישיון עורך הבקשה

06/10/2024

רישיון מתכנן השלד

06/10/2024

סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה: צהוב לכריתה; כתום להעתקה; אדום לשימ

06/10/2024

סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4

מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים

06/10/2024

סקר עצים מלא ערוך ע"י סוקר מומחה או הצהרת עורך הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים

06/10/2024

חוו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף

בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף

06/10/2024

סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה

06/10/2024

אישור תאום טכני עם חברת החשמל

10/12/2024

קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה לבנייה ירוקה

10/12/2024

אישור יועץ נגישות

==רישוי על הבנייה== תנאים לשלב בקרת תכנ ==

אישור מכון בקרה

נספח מיגון מאושר

נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה וניקוז

נספח בטיחות אש

אישור כיבוי אש בדבר הקמת מאגר מים וחדר משאבות על הגג לאור סעיף 4.3.5 ב. בתב"ע

דוח קרקע וביסוס

נספח אקוסטי

דו"ח אסבסט

אישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה לבניין משולב מגורים+מסחר והגשת נספח סביבתי

בהתאם להנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה

אישור יחידה איזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק

בשלב עבודות ההריסה ועפר

אישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה במידה ויש בפרויקט חניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ

נספח אוורור

נספח בידוד תרמי

נספח תברואה וניקוז

במקרה של התקנת עוגנים במגרשים גובלים עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ב, סעיפים 1-4

אישור לתיאום טכני מחברת מקורות להעתקת קו מקורות חלופי בהתאם למסומן בנספח המים והביוב

אישור משרד הבריאות לרבות נספח פרשה טכנית בריאותית

רישום הערת אזהרה בדבר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שירות על קרקעיים ובהתאם

ובהתאם להקלות שפורסמו

תרשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף מורכב

בדבר זיקות הנאה וזכויות מעבר משותפות בין מגרשים 2041-2042 בהתאם למסומן בתשריט הבקשה לה

כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה לפי סעיף 6.6.16

==רישוי על הבנייה== תנאי בהיתר ==

הבניין ייבנה בהינף אחד עם מגרש מספר 2042 לאור הקמת מרתפי חניה משותפים ויזקת הנאה משותפ

==רישוי על הבנייה== אישורים תשלומים ואגרות ==

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

==פיקוח על הבניה== תנאים לתחילת עבודות ==

הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר הבנייה

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני

ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט

תכנית ארגון אתר

אישור מח' תאום הנדסי, לרבות לתכנית ההתארגנות ולתיאומים נוספים נדרשים

אישור לתיאום תשתיות למיקום עוגנים - ימולא ע"י האחראי לביקורת על הביצוע עוגנים במגרשים גובלים - אישור מהנדס לבדיקת מבנים בחלקות סמוכות הגשת העתק פוליסת ביטוח וכתב שיפוי לכיסוי כל נזק התחייבות ותשלום פיקדון להשבת המצב לקדמותו ככל שלא יינתן היתר בנייה למבנה המבוקש מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסי דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף מורכב בדבר זיקות הנאה וזכויות מעבר משו במגרשים 2041-2042 בהתאם למסומן בתשריט הבקשה להיות

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה תצהיר האחראי לביקורת הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר תצהיר קבלן לתעודת גמר

אישור יועץ חשמל לטעינת רכבים לצורך התאמה לחוק ולתקני החשמל אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה + דו"ח מסכם אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה) קבלת "אישור שלב ב" ממכון התעדה

היתר הפעלה למתקן קרינה (לא מיננת) - חשמל תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע צילומים עדכניים מ-4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס במידה ובוצע צובר-גז - דו"ח מעבדה + אישור מפקח משרד העבודה

התייחסות יועץ בטיחות למעלית

התייחסות רשות הכבאות

התייחסות מח' תנועה

התייחסות מח' ניקוז

התייחסות אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה

התייחסות נציג פקיד יערות (מאגף גנים ונוף) לעניין השלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות

התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית המים

התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית הביוב

התייחסות מח' הגבייה

התייחסות מח' פיתוח סביבתי

התייחסות מח' רישוי-בנייה על הליכי רישוי פעילים

התייחסות פקע"ר

התייחסות יועץ נגישות

הצבת מכשיר דפיברלטור בהתאם למדיניות הוועדה

אישור בדבר כמות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

הצגת אישור יועץ אקוסטי מהמבקש על ביצוע הנחיות הדו"ח ליח' האזורית לאיכות הסביבה (אם נדר

מבקש:

הגשה 11/09/2024

* רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ע"י שלומי ב

החושלים 8 הרצליה מיקוד: 4672408

בעל הנכס:

* רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* דן מאירי

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000383590

כתובת הבניין: יצחק שמיר 7, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6588 חלקה: 71 מגרש: 2041 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: 416-0426395, 3000, 416-1072800, המ/2012, ב, תתל/15, 416-1232933

תיאור בקשה

בניה חדשה

שימוש עיקרי

בית משותף

מהות הבקשה:

הקמת בניין בן 11 קומות (ע+9+ג), 46 יח"ד, הכולל: 3 מרתפי חניה, חדר טרפו, קומת עמודים מפולשת הכוללת מסחר, חניון משותף עם מגרש 2042, זיקת מעבר משותפת בין שני המגרשים, חניות תת קרקעיות, חניות עוקבות, חניות נכים לשימוש מגורים, חניות למסחר, מאגרי מים וחדרי משאבות בתת הקרקע ובקומת הגג, עוגנים זמניים לפי תכנית רע/מק/300, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי רע/2012 ג', צובר גז, שטחים משותפים לדיירים, עבודות פיתוח שטח וגדרות, סה"כ חניות לרכב פרטי, חניות עוקבות, חניות נכים, חניות למסחר, מחסנים, מתקנים טכניים, הכל לפי תכנית רע/2012 ב.

פירוט הבקשה:

* המפלט התת קרקעי מתוכנן כמרתף משותף עבור 92 יח"ד חדשות במגרשים 2041-2042.

מאזן החניות, כל המתקנים ושימושים בתת הקרקע מחושבים כיחידת מרתף אחת עבור שני המגרשים.

* זכויות הבנייה מוצעות לכל בניין בנפרד.

פירוט תת קרקע:

מפלט 3- בשטח שירות: 1065.78 מ"ר, 36 חניות לרכב פרטי, מחסנים, מבואות עשן, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

מפלט 2- בשטח שירות: 1490.10 מ"ר, 72 חניות לרכב פרטי, 6 חניות עוקבות, חניות לאופניים בתלייה, חדר לאופניים חשמליים, מחסנים, מבואות עשן, מאגרי מים וחדר משאבות, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2042.

מפלט 1- בשטח שירות: 1449.60 מ"ר, 54 חניות לרכב פרטי, 6 חניות עוקבות, 3 חניות נכים, 1 חניית מסחר לנכים, 5 חניות למסחר, חניות לאופניים בתלייה, חדר לאופניים חשמליים, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, מבואות עשן, פירי אוורור, מבואות מדרגות ומעליות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2042.

פירוט על קרקע:

קרקע: בשטח עיקרי עבור מסחר: 199.94 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 242.34 מ"ר, כולל: 50 מ"ר אחסנה למסחר, חדרי שירות משותפים, מבואת כניסה ולובי, אשפה, צובר גז, רחבת כיבוי אש, שטחים חיצוניים משותפים לדיירים, פרגולות, זיקת מעבר משותפת למגרש 2041.

ראשונה: בשטח עיקרי: 357.91 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 121.65 מ"ר, כולל: 4 יח"ד, מתוכן יח"ד אחת קטנה בשטח 73 מ"ר, 2 מבואות וחדרי מדרגות, גגות לכניסה ולמסחר, מרפסות זיזיות.

שנייה-תשיעית: בשטח עיקרי: 460.41 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 121.65 מ"ר, כולל: 5 יח"ד בקומה, 8 יח"ד קטנות (אחת בקומה) כל אחת בשטח כ- 73 מ"ר, 2 מבואות וחדרי מדרגות, מרפסות זיזיות עם מחיצת הסתרה למרפסות הפונות לכיוון מערב ומזרח הפונים למגרשים שכנים.

עשירית: מבואות הקומה המאוכלסת האחרונה בגובה +37.90 מ', שטח עיקרי: 253.29 מ"ר, בשטח שירות על קרקעי: 77.58 מ"ר, כולל: 2 יח"ד בקומה, ללא יח"ד קטנות בקומה זו, 2 מבואות וחדרי מדרגות, פרגולות.

גג: מאגר מים, חדר משאבות, קולטנים, בתכסית 53.21% (הקלה), 2 מבואות וחדרי מדרגות, מרפסת גג. גג עליון: 2 מבואות וחדרי מדרגות לא מקורות, מאגר מים מקורה, גנרטור, קולטנים.

סה"כ חניות לשני המגרשים:

נדרש: 172 חניות לרכב פרטי.

מוצע: 174 חניות (מתוכן 12 עוקבות).

92 יח"ד (46 יח"ד בכל בניין בכל מגרש)

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 11 קומות (ע+9+גג), 46 יח"ד, הכולל: 3 מרתפי חניה, חדר טרפו, קומת עמודים מפולשת הכוללת מסחר, חניון משותף עם מגרש 2042, זיקת מעבר משותפת בין שני המגרשים, חניות תת קרקעיות, חניות עוקבות, חניות נכים לשימוש מגורים, חניות למסחר, מאגרי מים וחדרי משאבות בתת הקרקע ובקומת הגג, עוגנים זמניים לפי תכנית רע/מק/300, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי רע/2012ג', צובר גז, שטחים משותפים לדיירים, עבודות פיתוח שטח וגדרות, סה"כ חניות לרכב פרטי, חניות עוקבות, חניות נכים, חניות למסחר, מחסנים, מתקנים טכניים, הכל לפי תכנית רע/2012ב.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות דיור המבוקש 46 במקום 38 המותר על פי התוכנית רע/מק/2012ב.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של עד 2.0 מ' המהווה 40% מהמרווח המותר לפי תקנה 2(א5), 2(ב7) לתקנות גובה הגזוזטרה לפחות 2.50 מ מעל הקרקע התשס"ב-2002.
3. הקלה באחוזי חלחול 9% במקום 15% הנדרשים בהתאם להוראות תכנית רע/מק/2012ב.
4. החדרת עוגנים למגרשים השכנים בהתאם לתכנית רע/מק/300.
5. ניווד שטחי שרות אחד לשטח שרות אחר: ניווד שטחי שרות מקומת הקרקע לשטחי שרות בקומות האחרות למבואות וחדרי מדרגות קומתיים ללא שינוי בס"ה שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת. והמהווה סטייה מהוראות תכנית רע/מק/2012ב.
6. ניווד שטחי שרות מתחת לקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בשטח של עד 200 מ"ר.
7. הקלה מסעיף 6.2 בפרק עיצוב אדריכלי, המפנה להנחיות מרחביות בדבר בינוי בקומת הגג, כך שבחלקים מסוימים לא תתבצע נסיגה של 2 מ.
8. הקלה מסעיף 1.9 בהוראות התכנית בנושא קומת גג בדבר הגדלת תכסית קומת הגג 54% מהקומה שמתחתיה במקום 50%.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==

==רישוי על הבנייה==תנאים לקליטת בקשה להיתר

17/07/2025	מפרט הבקשה ערוך בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
17/07/2025	תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
17/07/2025	תיק פרסומים כחוק
11/09/2024	מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
11/09/2024	תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
17/07/2025	נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית
17/07/2025	אישור תאום טכני עם מחלקת פיתוח
17/07/2025	נספח תנועה
11/09/2024	נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
17/07/2025	אם בעל העניין הינו חברה, נדרשת תעודת רישום חברה ואישור זכות החתימה
17/07/2025	מינויים ותצהירים של המבקש, בעל הזכויות, עורך הבקשה, ומתכנן השלד
17/07/2025	מספר עותקים של התכנית, מלאים על כל הפרטים, הנדרשים למשלוח לבעלי זכות בנכס שלא חתמו בבק
17/07/2025	חתימת בעלי הקרקע. (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
17/07/2025	הסכמה בכתב של בעלי מגרשים גובלים על החדרת עוגנים למגרשיהם במידה ונדרש
17/07/2025	רישיון עורך הבקשה
17/07/2025	רישיון מתכנן השלד
17/07/2025	סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה: צהוב לכריתה; כתום להעתקה; אדום לשימ
17/07/2025	סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4 מ
17/07/2025	מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
17/07/2025	סקר עצים מלא ערוך ע"י סוקר מומחה או הצהרת עורך הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
17/07/2025	חוו"ד פקיד היעירות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
17/07/2025	בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
17/07/2025	סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה
17/07/2025	אישור תאום טכני עם חברת החשמל

קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה לבנייה ירוקה
אישור יועץ נגישות
אישור לתיאום טכני מחברת מקורות
== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנ ==

אישור מכון בקרה
נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף
נספח יציבות וחישובים סטטיים
נספח תברואה וניקוז
נספח בטיחות אש
אישור כיבוי אש בדבר הקמת מאגר מים וחדר משאבות על הגג לאור סעיף 3.5.4 ב. בתב"ע
דוח קרקע וביסוס
אישור משרד הבריאות
נספח אקוסטי
נספח אוורור
נספח בידוד תרמי
נספח תברואה וניקוז

אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לדרישות אקוסטיות עפ"י הנספח האקוסטי
אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה במידה ויש בפרויקט חניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ
אישור סיכום תיאום טכני עם חברת חשמל לרבות לחדר טרפו
במקרה של התקנת עוגנים במגרשים גובלים עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ב, סעיפים 1-4
**רישום הערת אזהרה בדבר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע לשטחי שירות על קרקעיים
ובהתאם להקלות שפורסמו.**

**תרשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף מורכב
בדבר זיקות הנאה וזכויות מעבר משותפות בין מגרשים 2041-2042 בהתאם למסומן בתשריט הבקשה לה**
אישור יחידה אזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק
בשל עבודות ההריסה ועפר

כל הוצאות בגין הריסת המבנים ופינוי המגרש, יחול על מבקש היתר הבנייה לפי סעיף 6.6.16
אישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה לבניין משולב מגורים+מסחר והגשת נספח סביבתי
בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה
== רישוי על הבנייה == תנאי בהיתר ==

הבניין ייבנה בהינף אחד עם מגרש מספר 2042 לאור הקמת מרתפי חניה משותפים וזיקת הנאה משותף
== רישוי על הבנייה == אישורים תשלומים ואגרות ==
אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==
הבניין ייבנה בהינף אחד עם מגרש מספר 2042 לאור הקמת מרתפי חניה משותפים וזיקת הנאה משותף
הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות, רק לאחר קבלת היתר הבנייה
מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני
ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט
תכנית ארגון אתר

אישור מח' תאום הנדסי, לרבות לתכנית ההתארגנות ולתיאומים נוספים נדרשים
מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום
רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים
== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין, בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסי
דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש
== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף מורכב בדבר זיקות הנאה וזכויות מעבר
משותפות במגרשים 2041-2042 בהתאם למסומן בתשריט הבקשה להיתר
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה

קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר
אישור יועץ חשמל לטעינת רכבים לצורך התאמה לחוק ולתקני החשמל
אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה + דו"ח מסכם
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
קבלת "אישור שלב ב" ממכון התעדה
היתר הפעלה למתקן קרינה (לא מיננת) - חשמל
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן
ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה
מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס
מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה
חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס
במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס
במידה ובוצע צובר-גז - דו"ח מעבדה + אישור מפקח משרד העבודה
התייחסות יועץ בטיחות למעלית
התייחסות רשות הכבאות
התייחסות מח' תנועה
התייחסות מח' ניקוז
התייחסות אגף שאיפה לפתרון האשפה
התייחסות נציג פקיד יערות (מאגף גנים ונוף) לעניין השלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית המים
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית הביוב
התייחסות מח' הגבייה
התייחסות מח' פיתוח סביבתי
התייחסות מח' רישוי-בנייה על הליכי רישוי פעילים
התייחסות פקע"ר
התייחסות יועץ נגישות
הצבת מכשיר דפיברלטור בהתאם למדיניות הוועדה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הצגת אישור יועץ אקוסטי מהמבקש על ביצוע הנחיות הדו"ח ליח' האזורית לאיכות הסביבה (אם נדר

מבקש:

הגשה 29/10/2024

* ה.ק.ר קזן 5 רעננה בע"מ

משעול האהבה 28 כפר סבא מיקוד: 4460126

בעל הנכס:

* רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* יעל מיה שילון טומשין

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר - תמ"א 38

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003997963

כתובת הבניין: קזן 5, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6586 חלקה: 402 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 2/292/1, א, 3000, 416-0814228, המ/2

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש

מהות הבקשה:

הריסת בניין קיים בעל 9 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת קרקע) במסגרת תמ"א 38 ותב"ע 1010/א' ובניית בניין חדש (23 יח"ד ק+7), 3 קומות מרתף תת קרקעי עבור 26 מקומות חנייה ו-2 חניות נגישות, חניות לאופניים, חדר טרפו ו-9 מחסנים דירתיים, מרתף רביעי עבור מאגר מים וחדר משאבות, פיתוח שטח וגדרות.

פירוט הבקשה:**מרתף:**

במפלס 4- (טכני - לא מלא) עבור מאגר מים וחדר משאבות בשטח של 50.51 מ"ר ומהלך מדרגות בשטח של 10.87 מ"ר. **מרתפי חניה במפלס 1-, 2-, 3-** עבור 26 חניות תת קרקעיות ו-2 חניות נגישות, כלונסאות דיפון בכל היקף קונטור הקומה שה"כ שטח קומות המרתף 1627.50 מ"ר המהווה 87.35% עד גבול קו הגבול עפ"י רע/2000 לרבות מחסנים דירתיים בשטח 67.11 מ"ר (בכל הקומות) כאשר בקומה 3- 542.50 מ"ר המהווה 87.35% לרבות אחסנה בשטח 22.37 מ"ר ומבואות וחדרי מדרגות בשטח 28.30 מ"ר, בקומה 2- 542.50 מ"ר המהווה 87.35% לרבות אחסנה בשטח 22.37 מ"ר ומבואות וחדרי מדרגות בשטח 28.30 מ"ר ובקומה 1- 542.50 מ"ר לרבות אחסנה בשטח 22.37 מ"ר ומבואות וחדרי מדרגות בשטח 28.30 מ"ר ומתקנים טכניים כולל חדר טרפו בשטח 41.35 מ"ר, מבוקשת הקלה של 7% לחלחול במקום 15% הדרושים עפ"י תב"ע 1010/א'.

בקומת קרקע: בשטח 256.29 מ"ר, המהווה 41.26% משטח החלקה, הכולל: 2 יח"ד בשטח של 175.01 מ"ר כולל ממ"ד (24.00 מ"ר), מבואת כניסה וחדר מדרגות, 2 מעליות, חדר אשפה, חדר עגלות וחדר גז, שה"כ שטחי שרות 105.28 מ"ר כולל מעברים, מרפסת גג בשטח 10.45 מ"ר, קומת עמודים מפולשת 117.03 מ"ר.

בקומות ראשונה - חמישית: הכוללת: 3 יח"ד בכל קומה בשטח של 340.61 מ"ר, לרבות ממ"דים בשטח של 36.00 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות בשטח של 21.57 מ"ר מרפסות מקורות בשטח של 21.10 מ"ר בכל קומה.

בקומה שישית: הכוללת 3 יח"ד בשטח של 337.53 מ"ר, לרבות ממ"דים בשטח של 36.00 מ"ר, מרפסות מקורות בשטח של 24.18 מ"ר.

בקומה שביעית: הכוללת 3 יח"ד בשטח של 327.85 מ"ר, לרבות ממ"דים בשטח של 36.00 מ"ר, מרפסות לא מקורות בשטח של 24.18 מ"ר, מרפסות גג בשטח של 9.68 מ"ר ופרגולות בשטח של 25.40 מ"ר.

סה"כ בבניין: 23 יח"ד חדשות ב-7 קומות מלאות מעל קומת קרקע, 26 חניות רגילות מוצעות במקום 35 דרושים (פורסמה הקלה בנושא).

פיתוח בתחום המגרש: רדיוס הגנה על שורשי העץ סומן בגוף ההגשה. עץ אחד אושר לכריתה.

בסביבת המגרש:

לכיוון דרום בצמידות לקזן 9: 8 עצים קיימים מסומנים לשימור.

לכיוון מערב בצמידות לרחוב קזן: 3 עצים קיימים, מתוכם אחד מסומן לשימור והשניים הנותרים לא נחשבים לעצים בוגרים.

לכיוון מזרח - בתוך המגרש: עץ 1 לכריתה.

לכיוון מזרח בצמידות לרחוב קזן 7: עץ 1 לכריתה: בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות להיתר הבינוי בקזן 7.

לפי הנחיות סקר העצים מתאריך: 11/08/2025:

העצים במגרש השכן, נמצאים מחוץ לגדר של האתר, לכן אין צורך למגנם בצורה פרטנית.

המלצות והנחיית האגרונום המומחה:

1. כל העצים במגרש השכן, נמצאים מעל קיר תמך בגובה משתנה סביב 1.0 מ'.
2. הקיר ישאר במקומו, לידו יבנה קיר חדש או שהקיר הקיים ישופץ.
3. הנחיות לביצוע: בניית קיר/שיפוץ הקיר הקיים, יבוצע ללא כניסה למגרש השכן ופגיעה בעצים. הכנת כלליות לפני תחילת העבודות
4. גיזום: יש לגזום את הענפים שעלולים להפריע לעבודות הבניה, או לעצים שבתהליך השימור שלהם נדרש גיזום נוף העצים.
5. כל עבודות הגיזום במגרש ובמגרשים השכנים, תבוצענה על ידי גוזם מומחה בנוכחות אגרונום המלווה. מומלץ לתאם את הגיזום עם הדיירים השכנים.
6. מיגון: העצים במגרש השכן, נמצאים מחוץ לגדר של האתר, לכן אין צורך למגנס בצורה פרטנית.

לפי חוות דעת פקיד היערות מתאריך: 04/05/2025: 11 עצים מוגדרים כעצים בוגרים לשימור, עץ 1 מוגדר לכריתה.

המלצת והנחיית פקיד היערות:

1. סקר העצים שהוגש ע"י האגרונום נעמן כספי מתאריך: 11/08/2025 - מאושר.
2. אין קונפליקט בין הבינוי לשימור העצים.
3. עבודות בקרבת עצים יבוצעו על פי נוהל עבודה בקרב עצים.
4. תבוצע נטיעה של 6 עצים בגודל 8 ס"מ.

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בעל 9 יח"ד (בן 3 קומות מעל קומת קרקע) במסגרת תמ"א 38 ותב"ע 1010/א' ובניית בניין חדש (23 יח"ד ק+7), 3 קומות מרתף תת קרקעי עבור 26 מקומות חנייה ו-2 חניות נגישות, חניות לאופניים, חדר טרפו ו-9 מחסנים דירתיים, מרתף רביעי עבור מאגר מים וחדר משאבות, פיתוח שטח וגדרות. התכנית כוללת:

1. הריסה של בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 9 יח"ד.
 2. הקמת בית מגורים חדש הכולל קומת קרקע ובה 2 יח"ד ושימושים משותפים: רחבת כניסה משותפת, מבואת כניסה, חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, בלוני גז, וחדר עגלות ואופניים. בקומות 1-7 שלוש יח"ד בכל קומה. סה"כ 23 יח"ד מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.
 3. סה"כ יח"ד מתוספות-14 יח"ד.
 4. שלושה מרתפי חניה במפלס -1, -2, -3, הכוללים 26 מקומות חניה + 2 חניות נגישות, מחסנים לאופניים ושטחי שירות משותפים ומתקנים טכניים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/א.
- ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון שפורסמו לפי סעיף 149 לחוק, להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש לפי הוראות תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/א:
1. הקטנת קווי הבניין במסגרת תמ"א 38 כלהלן:
 - א. קו בנין קדמי מערבי לכיוון חזית רחוב קזן 2 מ' בהתאם למותר עפ"י תכנית תמ"א 38/3 במקום 3 מ' עפ"י תכנית רע/מק/1010/א ובמקום 5 מ' עפ"י תב"ע רע/2000.
 - ב. קו בנין קדמי צפוני לכיוון חזית רחוב שליט, 2 מ' בהתאם למותר עפ"י תכנית תמ"א 38/3 במקום 3 מ' עפ"י תכנית רע/מק/1010/א ובמקום 4 מ' עפ"י תב"ע רע/2000.
 - ג. קו בנין אחורי מזרחי לכיוון חלקה 401, 3 מ' בהתאם למותר עפ"י תכנית רע/1010/א' במקום 6 מ' עפ"י תב"ע רע/2000.
 - ד. קו בנין צדי דרומי לכיוון חלקה 404 ו-403, 3 מ' בהתאם למותר עפ"י תכנית רע/1010/א' במקום 4 מ' עפ"י תב"ע רע/2000.
- הקלות לצורך שיפור תכנון:
2. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים כ- 37.38 מ"ר דהיינו 126% במקום 120% המותרים על פי תכנית רע/2000 לצורך שיפור תכנון.
 3. הקלה לשטח חילחול של כ-7% במקום 15% עפ"י רע/1010/א.
 4. הקלה לקו בניין לגזוזטראות לחזית קדמית מערבית, ולחזית קדמית צפונית המחושבת בנוסף לשטחים מכח תמ"א 38 בקווי בניין המותרים בתכנית רע/1010/א 3.00 מ' במקום: 5.0 מ' לחזית רחוב קזן, 2.40 מ' במקום 4.00 המותרים ע"פ רע/2000
 5. הקלה מהוראות תכנית רע/1010/א לתקן החניה הנדרש 26 חניות חדשות לרכב פרטי + 2 חניות נגישות במקום 35 + 2 חניות נגישות נדרשות לרכב פרטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

25/02/2025

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==
== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==
 תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)

25/02/2025	תיק פרסומים כחוק
25/02/2025	מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
25/02/2025	תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
25/02/2025	נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית
25/02/2025	נספח תנועה
25/02/2025	אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לחניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ
25/02/2025	נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
25/02/2025	אם בעל העניין הינו חברה, נדרשת תעודת רישום חברה ואישור זכות החתימה עורך דין או רואה חש
25/02/2025	חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
25/02/2025	במקרה ומתוכננת כניסה משותפת לרכב עם המגרש השכן, יש לקבל את הסכמת הבניין השכן לרישום זכ מעבר/זיקת הנאה לטובת הבניין נשוא הבקשה להיתר
25/02/2025	אישורים להתקנת עוגנים במגרשים גובלים עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ב, סעיפים 1 - 4 :
25/02/2025	רישיון עורך הבקשה
25/02/2025	רישיון מתכנן השלד
25/02/2025	סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה : צהוב לכריתה ; כתום להעתקה ; אדום לשימ
25/02/2025	סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4 מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
25/02/2025	חוו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
25/02/2025	קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה לבנייה ירוקה
25/02/2025	סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה
25/02/2025	אישור לתיאום טכני מתאגיד מי רעננה להתחברות תשתיות
25/02/2025	אישור מוקדם של יועץ חיצוני לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38
25/02/2025	אישור יועץ נגישות
25/02/2025	אישור תאום טכני עם חברת החשמל
	==רישוי על הבנייה== תנאים לשלב בקרת תכן ==
	מכון בקרה
	חוו"ד תקינה לבקרת תכן ממכון בקרה
	נספח מיגון
	נספח יציבות וחישובים סטטיים
	נספח תברואה
	נספח בטיחות אש
	דוח קרקע וביסוס
	נספח אוורור
	נספח בידוד תרמי
	אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לחניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ
	דו"ח אסבסט
	אישור חברת חשמל להקמת חדר טרפו פנימי ואישור סיכום טכני לפרויקט
	==רישוי על הבנייה== תנאי להיתר ==
	אישור המפקח על הבתים לאחוז הסכמות הדיירים 88.88% במקום 100% הסכמות
	==רישוי על הבנייה== אישורים תשלומים ואגרות ==
	אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
	אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה
	כתב שיפוי
	==תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה==
	==פיקוח על הבניה== תנאים לתחילת עבודות ==
	אישור להטמנת רשת מתח נמוך חברת חשמל מעמוד 1/273p עד עמוד 2202 ולדאוג שההזנה לבניין תהי תת קרקעית.
	במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט
	תכנית ארגון אתר
	אישור התקשרות עם מכון בקרה
	מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
	מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
	מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
	אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום
	רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות
	טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
	קבלת "אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281" ממכון התעדה
	אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק

אישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה לדוח היבטים סביבתיים להריסת מבנה הכולל סקר אסבסט
הצהרה לביצוע הכנות לטעינת רכבים לצורך התאמה לחוק ולתקני החשמל
דוח יועץ קרינה בהתאם לתקן 5281
הצהרה לביצוע הכנות פוטו וולטאי בהתאם לתקן
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
עוגנים במגרשים גובלים - הגשת התחייבויות עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ג, סעיפים 1 ו- 2:
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים
== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==
בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימ
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש
== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה
קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
חו"ד תקינה לבקרת ביצוע ממכון הבקרה
קבלת "אישור שלב ב לעמידה בת"י 5281" ממכון התעדה
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן
ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה
מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס
מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה
חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס
צובר-גז - דו"ח מעבדה + אישור מפקח משרד העבודה
במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס
התייחסות רשות הכבאות
התייחסות מח' תנועה
התייחסות אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
התייחסות מחלקת גנים ונוף באגף חזות העיר להשלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות
תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות
תאגיד המים - התאמת הבנייה להיתר
התייחסות מח' הגבייה
התייחסות יועץ נגישות
התייחסות פקע"ר
הצבת מכשיר דפיברלטור בהתאם למדיניות הוועדה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין
אישור להטמנת רשת מתח גבוה חברת חשמל מעמוד 1/273 עד עמוד 2/273

1071 תיק בניין :

מספר בקשה : 20231533

סעיף: 10

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר : 2025018 בתאריך : 24/12/2025

מבקש:

הגשה 13/12/2023

* קבלנות משותפת בע"מ

החרושת 25 רעננה

בעל הנכס:

* רשימת הדיירים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* יריב מנדל

אחראי בקשה:

samyonn@raanana.muni.il

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000307789

כתובת הבניין: הגליל 59, רעננה

שטח מגרש נטו : 1837.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי : 1837.00 מ"ר

שטח בניה מותר : 2057.44 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 112.00%

גוש וחלקה: גוש: 6580 חלקה: 752 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2000, 292/1 א, 3000, המ/2

שימוש עיקרי תיאור בקשה

הוספת מרפסת

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

דיון חוזר לוועדת משנה מספר 2024005 בתאריך: 10/07/2024 לצורך שינויים במחסנים דירתיים בקומת הקרקע ללא שינוי במספר ובסך השטח של המחסנים.

שינויים חיצוניים ופנימיים בבניין שסיים עבודות חיזוק במסגרת תמ"א 38, הכוללים: הגדלת שטח מרפסות בקומה ה' בחזיתות מזרחית ומערבית. ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובמספר החניות.

פירוט הבקשה:

שינויים במחסנים דירתיים בקומת הקרקע ללא שינוי במספר ובסך השטח של המחסנים.

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה לשינויים במחסנים דירתיים בקומת הקרקע ללא שינוי במספר ובסך השטח של המחסנים.

ובשאר התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת משנה מספר 2024005 בתאריך: 10/07/2024 .

ההחלטה התקבלה פה אחד.