ו' כסלו תשפ"ג
30 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה : 1-22-0388 תאריך : 29/11/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-1677	3504-060	מסילת ישרים 60	קורט זבולון	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1677	**תאריך הגשה**	19/10/2022	
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**	

כתובת	**מסילת ישרים 60**	**שכונה**	שפירא
גוש/חלקה	233/6973	**תיק בניין**	3504-060
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, ג1, 9026, 590, 2707	**שטח המגרש**	241 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורט זבולון	רחוב מימון שלמה 18, תל אביב - יפו 6687617
בעל זכות בנכס	ניו שפירא בע"מ	רחוב מימון שלמה 18, תל אביב - יפו 6687617
עורך ראשי	אשרוב אסף	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף, עם 2 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים בן 2 קומות וחדר כביסה בגג מעל מקלט במרתף עבור 2 יחידות דיור המבוקש כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור
3-48	1981	הקמת גדר בגבולות מגרש בגובה 1.50 מ'.
632	1968	הוספת סככה בחצר
1212	1951	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל מקלט במרתף עבור 2 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח.

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

	מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי	25% X 241 מ"ר = 60.25 מ"ר 60.25 מ"ר X 2 קומות = 120.5 מ"ר (בכל מקרה שטח קומה מינימום 55 מ"ר)	חישוב השטחים נערך באופן לא תקין ואינו מאפשר בחינה מרחבית. במדידה גרפית עולה כי מבוקש : בקומת הקרקע: כ 59.11 מ"ר (כולל מסחר) בקומה א': כ 79.14 מ"ר סה"כ: 138.4 מ"ר	- 17.9 מ"ר מעבר למותר הנ"ל מהווה סטייה ניכרת. כמו כן השטח המוצע בקומה השנייה הוא מעבר למותר בקומה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
שטח שירות	פרוטוקול 0016- 12ב-2 מוצעים השטחים שלהלן: 1. שטחי שירות עבור ממ"דים. 2. שטחי שירות עבור היטלי גזוזטראות ובליטות. 3. עד 35% מהשטח עיקרי	1. שני ממ"דים בשטח כולל של 8 1 מ"ר נטו. 2. היטלי גזוזטראות וקרניז בקרקע בשטח כולל של כ-12.81 מ"ר. 3. ללא מחסן עגלות בשטח וללא חדר אופניים , חדר אשפה משותף בשטח 3.00 מ"ר	

	מותר	מוצע	סטייה
	המותר לבניה עבור שטחים משותפים. (42.17 מ"ר) 4. מחסנים דירתיים עד 9 מ"ר ליח"ד. 5. כל שטח המוגדר לשירות עפ"י התקנות.		
קווי בניין	קדמי לרחוב מסילת ישרים- 3 מ' לצדדים- 3 מ', כאשר לפי הוראות תכנית 2707 ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2 מ' אם המעבר אינו נחוץ למעבר כלי רכב אחורי- 5 מ' ,	קדמי- 3 מ' לצדדים- 2 מ' בהתאם לנקבע בתקנות התכנית כאשר על פי חו"ד מכון רישוי לא ניתן לתכנן חניה במגרש ולמעשה המעבר אינו נחוץ לכניסה כלי רכב למגרש. לאחור- 5 מ' + גזוזטראות בבליטה של 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים המהווים 40% מהמרווח , אך הבניה בחריגה לא פורסמה כהקלה בהתאם לנקבע בתקנות.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות להבלטת המרפסות מחוץ לקו הבניין האחורי והקדמי המותרים בשיעור של 40% שלא פורסמה כהקלה.
צפיפות ושימוש	2 יחידות, כאשר חנות בשטח של 60 מ"ר תיחשב כיחידת דיור. חזית מסחרית- בית מגורים אשר קומת הקרקע שלו כולה או בחלקה תהיה לשימוש של המסחר.	2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת בשטח של כ-23 מ"ר (עם שטח נלווה של כ- 34 מ"ר).	
מספר קומות	2 קומות (ללא בניה על הגג).	2 קומות (ללא בניה על הגג)	
תכסית קומת קרקע	60% בבניה ב-2 קווי בניין צדדיים שונים מ-0 המהווים 144.6 מ"ר	89.4 מ"ר.	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 בבניה בו זמנית (60.9 מ"ר).	64 מ"ר המוצע המפלס העליון של יח"ד אחת בבניין, בבנייה בו זמנית על הגג, בהתאם לעקרונות תכנית ג1.	4.1 מ"ר מעבר למותר דבר המהווה סטייה ניכרת.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.43 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית או אחורית תותר היצמדות לחזיתות הצדדיות בכפוף לאישור מה"ע.	2.00 מ' לחזית הקדמית. 3.65 מ' לחזית האחורית. ללא נסיגה וניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי בגג.	**- 1.20 מ'** , וניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי בגג.

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	-
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים	- חדר משחקים צמוד לדירה מס' 1 בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה.	- חדר אופניים במרתף בניגוד להנחיות מרחביות. - לא ניתן לאשר מסחר

	מותר	מוצע	סטייה
		- השטח המוצמד למסחר עם מדרגות פנימיות הוצע עבור המסחר. השימוש הנ"ל לא כלול ברשימת השימושים המותרים לפי התכנית. כמו כן מוצעת חניית אופניים , 2 מחסנים דירתיים חדר מכונות ומבואה משותפת.	במרתף הנ"ל בניגוד לשימושים המותרים ע"פ ע/1.
תכסית	80% המהווים 192.8 מ"ר	כ- 162 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		חצרות אנגליות מוצעות בהתאם לתקנות לעניין שטח עד 10 מ"ר נטו ובאורך הקטן מ-1.5 מ'. הקרניז מוצע בהתאם לתקנות.
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+ + +	 +	 מרתף מוצע ללא כל אוורור של שטחים נלווים.
מרפסת	+		
פיתוח שטח /גדרות	+	+	גמל מים , נישת גז ופיר חשמל לא ממקומיים במרוכז ומפוזרים במגרש בניגוד למדיניות הועדה. בגבולות המגרש הצדדים-והאחורי סומנה גדר עד לגובה 1.5 מ'. בחזית קדמית סומנה 3.00 מ' עבור זיקת הנאה בהתאם לתב"ע החלה על המקום ותשריט התכניות הראשיות כאשר החזית מסחרית הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש צרוף קו הבניין למדרכה ולא לאשר הקמת גדרות ומחסומים במקום. בקטע זה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בספרי רישום המקרקעין.
חיזוק וחישובים סטטיים		+	לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס שלד.

חו"ד מכון רישוי

<u>רן אבן שושן 05/09/2022</u>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

<u>תנועה וחניה</u>

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-44.9 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן: 2.9 מקומות חניה לרכב פרטי
מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי
חסרים: 2.9 מקומות חניה לרכב פרטי

<u>חוות דעת:</u>
גודל המגרש וחזית מסחרית לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

<u>המלצה</u>
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח',
תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

<u>אצירת אשפה</u>

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

<u>גנים ונוף</u>

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
במגרש קיים עץ מס' 1 מסוג פיקוס הגומי הממוקם במרחק של 0.7 מ' מהבניין המתוכנן,
על מנת לשמר את העץ נדרש מרחק של לפחות 4 מ' מבנייה.
לאחר בדיקה חוזרת הובהר שאין אפשרות להקים את הבניין ובמקביל לשמר את העץ ואושרה כריתת עץ מס' 1 לטובת הקמת הבניין.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ מספר 1 , ערך הפיצוי הנופי של העץ הוא 19730.0 ש"ח.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17630.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>
המלצה: לאשר את הבקשה

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה: לאשר את הבקשה
בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	8.0	43.0	12.0	כריתה	19,730
2	דקל קוקוס	8.0	25.0	12.0	שימור	2,880

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף, שכן:

1. **מהווה הגדלת סך השטחים העיקריים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת והוגשה ללא התייחסות להגדלת השטחים המותרים בקומה השנייה.**
2. **נוגדת הוראות תכנית ג1 לרבות הגדלת תכסית בניה חלקית על הגג מעבר ל 65% המותרים בגדר סטייה ניכרת.**
3. **כוללת הבלטת מרפסות לחזית ולאחור מחוץ לקו הבניין המותר והחריגה לא פורסמה כהקלה בניגוד לנקבע בתקנות.**
4. **הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לרבות הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים שהוגש בצורה לא תקנה ולא מאפשר בחינה מרחבית בתואם למפרט הבקשה .**
5. **מהווה שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית לרבות שטח מסחרי, אך הוגשה ללא התייחסות לכך בחישוב השטחים בניגוד להוראות תכנית ע1.**

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0388-22-1 מתאריך 29/11/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג , מעל מרתף, שכן:

1. **מהווה הגדלת סך השטחים העיקריים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת והוגשה ללא התייחסות להגדלת השטחים המותרים בקומה השנייה.**
2. **נוגדת הוראות תוכנית ג1 לרבות הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג מעבר ל 65% המותרים בגדר סטייה ניכרת.**
3. **כוללת הבלטת מרפסות לחזית ולאחור מחוץ לקו הבניין המותר והחריגה לא פורסמה כהקלה בניגוד לנקבע בתקנות.**
4. **הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לרבות הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים שהוגש בצורה לא תקינה ולא מאפשר בחינה מרחבית בתואם למפרט הבקשה.**
5. **מהווה שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית לרבות שטח מסחרי, אך הוגשה ללא התייחסות לכך בחישוב השטחים בניגוד להוראות תוכנית ע1.**

3504-060 22-1677 <ms_meyda>

הערה : טיוטת חוות הדעת נמסרה לעורך ולמבקש הבקשה.