

י"ז טבת תשפ"ג
10 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0003 תאריך: 08/01/2023 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	שותפות סלוניקי	מבצע קדש 77	0850-017	22-1844	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1844	תאריך הגשה	20/11/2022
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה מסחר/תעסוקה/מש רדים

כתובת	מבצע קדש 77 רחוב קהילת סלוניקי 17	שכונה	נאות אפקה א
גוש/חלקה	1358/6625	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/3312א(4), תמ"א/1, 1ע, מח/3312, 1ג, 9052, 1845, א, 3312	שטח המגרש	1000 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שותפות סלוניקי	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
בעל זכות בנכס	מעונות מרגוע בע"מ	רחוב חביב אבשלום 3, תל אביב - יפו 6949505
בעל זכות בנכס	וישניה אדריכלים ומעצבים בע"מ	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
בעל זכות בנכס	ניסן יעקובי החזקות בע"מ	רחוב שד"ל 6, הרצליה 4637006
עורך ראשי	גבאי צבי	רחוב גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	יוסוביץ אברהם	רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקובי ניסן	רחוב הנדיב 71, הרצליה 4648583

מהות הבקשה: (עמרם אהוד)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין חדש עבור משרדים עם קומת קרקע מסחרית, בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יחידות משרדים (מתוכן 3 המשמשות בנוסף כממ"מ) ויחידת מסחר אחת. הכולל:</p> <p>בקומת מרתף (-2): 16 מ"ח לרכב, 8 מ"ח לדו-גלגלי, מחסנים, מאגרי מים, מערכות טכניות וזיקת הנאה למעבר של כלי רכב לחניה תת קרקעית עתידית למגרשים גובלים מצפון וממזרח (מגרש 962 בכתובת סלוניקי 15 ומגרש 1361). בקומת מרתף (-1): 9 מ"ח לרכב, 1 מ"ח לדו-גלגלי, מחסנים, 2 משרדים, חדר טרפו. בקומת הקרקע: יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה, חדרים טכניים ומעלית לרכב לקומות המרתף בחזית קדמית הפונה לרחוב קהילת סלוניקי. בקומות 1-3: בכל קומה- 6 יחידות משרד, מרחב מוגן מוסדי עם שימוש נוסף כמשרד, 2 תאי שירותים, תא שירותי נכים, מקלחון, 6 מרפסות בולטות. על הגג: המשך של חדר מדרגות לא מקורה, תאים פוטו-וולטאיים. בפיתוח השטח: במרווח הקדמי לרחוב סלוניקי- זיקת הנאה למעבר של הולכי רגל ושביל אופניים ברוחב של 3.5 מ', 10 מ"ח לאופניים, עקירות ונטיעות.</p>

הערה: בשנת 2021 אושרה תוכנית עיצוב 43312(4) המיוחדת למגרש נשוא הבקשה ואשר מחייבת בניה במגרש ללא שינויים מהותיים מהתכנית.

מצב קיים:

<p>המגרש ריק. המגרש הוא מגרש פינתי ופונה בחזית קדמית דרומית (ראשית) לרחוב מבצע קדש, ובחזית קדמית מערבית (משנית) לרחוב קהילת סלוניקי. בחזית הצדדית מזרחית המגרש פונה לחניון ציבורי ובחזית הצדדית צפונית המגרש פונה למגרש מס' 962 עליו קיים בניין מגורים הבנוי במרחק של כ-2.8 מ' מגבול המגרש.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
19-0721	<p>בקשה להקמת בניין חדש למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע בן 4 קומות וקומת גג חלקית (עבור מערכות טכניות), מעל 2 קומות מרתף, עבור 3 משרדים ו-2 חללי מסחר.</p> <p>הבקשה נידונה ברשות רישוי ובתאריך 31/07/2019 הבקשה נדחתה בהתאם להמלצת בוחן הרישוי ולהלן ציטוט ההחלטה:</p> <p>"לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבקשה נוגדת לתיק המידע והוראות התב"ע החלה על המגרש המציינת שלא ניתן להגיש בקשה להיתר ללא הכנה ואישור תוכנית עיצובית ע"י הוועדה המקומית. 2. לא ניתן לאשר את הבקשה ללא תכנון והתייחסות להיתרים הקיימים במגרש. 3. לא ניתן לאשר מרחק מבוקש בין בניינים של 2.70 מ' שכן הנ"ל מהווה סטיה נכרת לתקנות החוק הקובעים מרחק מינימאלי של 6 מ' בין בניינים. 4. תכנית לא צבועה, כל הקומות מופיעות בצבע אפור. 5. לא סומן כל המגרש עם הבניינים הקיימים. 6. קיים סירוב מכון הרישוי לעניין החניה." <p>על החלטת רשות הרישוי הוגש ערר מטעם המבקשים שנמחק בתאריך 27/05/2020.</p>	2019	

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של כל הבעלים בחלקה.

נכסים - ענת איבגי 30/10/2022

חלקה 1358 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה **לאשר את הבקשה**.

התאמה לתב"ע (תכנית 1845 ב הופקדה 9/1/1992 | 3312 א הופקדה 30/5/2012 | אזור נאות אפקה)

סטייה	מוצע	מותר/ נדרש	
-	<p>בקומת הקרקע: לפי עורך הבקשה: 357.89 מ"ר בפועל: 382.05 מ"ר כולל 13.93 מ"ר היטלי מרפסות בקומת הקרקע</p> <p>בקומות 1-3: 380.45 מ"ר</p> <p>= 368.12 + (3X380.45) 1,509.47 מ"ר</p>	<p>40% השווים ל-400 מ"ר</p> <p>40% X 4 קומות = 160% מהמגרש השווים ל- 1,600 מ"ר</p>	<p>שטחים עיקריים קומה טיפוסית</p> <p>מתוך שטח מגרש של 1000 מ"ר</p> <p>סה"כ עבור 4 קומות מותרות</p>
	6- משרדים בכל קומה	לפחות 4 משרדים בקומה	שטחי שירות ממ"מ

סטייה	מוצע	מותר/ נדרש	
<p>לא מוצג פתרון מיגון בקומת הקרקע</p> <p>הערה: 41.73 מ"ר החורגים משטח ממ"מ (נטו) מותר צורפו לשטחים העיקריים.</p> <p>הערה: היטלי המרפסות צורפו לסך השטחים העיקריים המוצעים.</p>	<p>טיפוסית -בקומת הקרקע: לא מוצע פתרון מיגון בקומה -בקומות 1-3: ממ"מ מוצע בשטח נטו של 23.91 מ"ר + עובי קירות של 5.47 מ"ר (לכל קומה)</p> <p>סה"כ שטח ממ"מ נטו: 71.73 מ"ר + עובי קירות של 16.41 מ"ר.</p> <p>היטלי מרפסות בקומת הקרקע: 13.93 מ"ר</p>	<p>10- מ"ר לקומה X 3 קומות בהן מוצע ממ"מ + עובי קירות.</p> <p>סך הכל: 30 מ"ר + עובי קירות.</p> <p>אין זכאות לשטח בליטות</p>	בליטות
	8 מטרים	8 מטרים	קווי בניין קדמי לרחוב מבצע קדש
	7 מטרים	7 מטרים	קדמי לרחוב פנחס רוזן
	6 מטרים	6 מטרים	קדמי לרחוב סלוניקי
	קו בניין 0	קו בניין 0	צדדי צפוני
	4 קומות	4 קומות	מס' קומות
	קרקע: 3.95 מטרים קומות 1-2: 3.13 מטרים קומה 3: 2.85 מטרים	קרקע: עד 4 מטרים קומה טיפוסית: 3.5 מטרים	גובה קומה
גובה מגדל המעלית חורג ב-1.2 מ' מהגובה המותר לפי תכנית העיצוב ולא ניתן להמליץ לאשר.	גובה גג עליון: 15.40 מ' גובה מעקה עליון: 16.20 מ' גובה מגדל המעלית: 17.40 מ'	גובה גג עליון: 16.05 מ' גובה מעקה עליון ומגדל המעלית: 16.20 מ'	גובה במטרים
התייחסות לחריגות מהוראות בינוי - ראה חוות דעת תכנון בהמשך.	23- מ"ח -ללא מ"ח לאופניים -ללא תאי מקלחות -קומת מרתף (2-) משמשת לחניה ומחסנים. -משרדים בקומת מרתף (1-)	24 מ"ח 10 מ"ח לאופניים 4 תאי מקלחות קומת מרתף 2- משמשת רק לחניה ללא משרדים	הוראות בינוי/תכנית עיצוב לפי תעא/3312א(4) קומות המרתף
	-פיתוח השטח מוצע בצורה	-פיתוח שטח רציף ללא	פיתוח שטח

סטייה	מוצע	מותר/ נדרש	
	<p>רציפה בגובה המדרכה. -אורור חדר הטרפו מוצע בגובה 0.75 מ' ממפלס פיתוח השטח, ללא שילוב אינטגרלי בפתחים.</p> <p>-הכניסה מוצעת במפלס הרחוב ללא מדרגות -כניסה למשרדים מרחוב קהילת סלוניקי -יחידת מסחר אחת עם כניסה מרחוב מבצע קדש</p> <p>-כניסה לחניון מרחוב סלוניקי -פינוי אשפה מרחוב מבצע קדש</p> <p>-ממ"מ המשמש במוסף ליעוד משרדים. -3 תאי שירותים. -מערכות צמודות לקיר הבניין החיצוני צפוני. -ללא מחסן.</p> <p>-מרפסות בולטות ורציפות בולטות ל-3 כיוונים בין 0.7 ל- 1.2 מ' מקיר הבניין. -באורך של בין 2.2-3.25 מ'</p> <p>תכנון אלמנט עיצובי אחד : 1. עבודת אומנות לפי אישור אדריכל העיר.</p> <p>-טיח בגוון לבן. -הבלטה עיצובית ע"י H.P.L בגוון עץ. -לא ניתן לבחון התאמה. מופיע בתכנית "לפי פרט" אך הפרט הנ"ל חסר בגיליון. -לא הוטען אישור קונסטרוקטור לכך שהבניין יכול לשאת בעתיד 5 קומות נוספות. -מערכות חשמל על קיר ממ"מ אשר משמש בנוסף למשרד. -לא מוצע חדר חשמל, מוצע ארון מערכות במקום, בסמוך לכניסה ל-2 משרדים.</p> <p>-נידוף ע"י ארובה.</p> <p>-אורור מכני לשטחי המסחר המשרדים והחניונים.</p>	<p>מכשולים או שינויי גובה -אורור חדר טרפו בגובה של 3.5 מ' לפחות ומשולב אינטגרלית הפתחים במבנה</p> <p>-הכניסה למבנה תהיה במפלס הרחוב ללא מדרגות -כניסה למשרדים מרחוב מבצע קדש -2 יחידות מסחר אשר הכניסה אליהן תהיה מהרחובות מבצע קדש וסלוניקי -כניסה לחניון מרחוב קהילת סלוניקי -פינוי אשפה מרחוב קהילת סלוניקי</p> <p>-ממ"ק שאינו משמש מטרה נוספת. -4 תאי שירותים -חדר מערכות -מחסן</p> <p>-מרפסות בולטות ורציפות בולטות מקיר הבניין ל-3 כיוונים עד ל-1.2 מ' -באורך של בין 2.2-3.25 מ'</p> <p>תכנון 2 אלמנטים עיצוביים : 1. עבודת אומנות לפי אישור אדריכל העיר. 2. חלונות לבני זכוכית</p> <p>-טיח בגוון בהיר עד לבן הבלטות עיצוביות מחומר דמוי עץ -מעקה מתכת וזכוכית</p> <p>-גרעין בניין אשר מתאים קונסטרוקטיבית לתוספת בניה עתידית של עד 5 קומות</p> <p>-מערכות חשמל לא יותקנו על קירות יחידות משרדים -חדרי חשמל יהיו מרוחקים ממקומות מאוישים.</p> <p>-נידוף אורור מטבח מיחידת המסחר יעשה באמצעות ארובה לגג -אורור מכני לשטחי המסחר המשרדים והחניונים.</p>	<p>קומת כניסה</p> <p>קומה טיפוסית</p> <p>מרפסות</p> <p>חזית אטומה (צפונית)</p> <p>חומרי גמר</p> <p>גרעין הבניין וקונסטרוקציה</p> <p>מערכות</p>

מותר/ נדרש	מוצע	סטייה	זיקות הנאה
<p>בפיתוח השטח לכיוון רחוב קהילת סלוניקי ברוחב של 3.5 מ' עבור מעבר הולכי רגל ושביל אופניים עתידי. ובנוסף:</p> <p>למעבר כלי רכב בקומת מרתף (2-) עבור חניונים עתידיים במגרשים הסמוכים: 1361, 962 בגוש 6625.</p>	<p>שטח זיקת ההנאה אינו מופיע בתכנית פיתוח השטח.</p> <p>מופיע כיתוב זיקת הנאה למעבר כלי רכב, אך הסימון בתכנית אינו חלקי ולא מופיע כנדרש.</p>	<p>זיקות ההנאה אינן מסומנות כנדרש בתכנית פיתוח השטח וכן בתכנית קומת מרתף (2-) ולא ניתן להמליץ לאשר.</p>	
<p>בקומת הקרקע:</p> <p>2 יחידות מסחר- משרדי בנק, מכירת מצרכי בית, מספרה, סלון יופי, מכשירים חשמליים, רדיו, טלוויזיה, אופנה וגלנטריה, ספריות והשאלת ספרים, בית מרקחת, מכשירי כתיבה, ספרים וסיגריות, חייטים ותופרות, שענים, מתקני נעליים, חנויות פרחים, מזנון לשימוש לדיירי הבניין בלבד, מחשבים ותוכנה, מכבסות אוטומטיות לשימוש פרטי ואיסוף וחלוקה, קבלת כביסה ובגדים לניקוי.</p> <p>בשאר הקומות:</p> <p>משרדים.</p>	<p>בקומת הקרקע:</p> <p>יחידת מסחר אחת לשימוש מכירת מוצרי בית.</p> <p>בשאר הקומות:</p> <p>18 יחידות משרדים + 3 ממ"מ המשמשים גם כמשרד.</p>		שימושים
<p>ראה חוות דעת תנועה וחניה להלן.</p>	<p>ראה חוות דעת תנועה וחניה להלן.</p>		התאמה לנספח תנועה/חניה

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

מותר	מוצע	סטייה	קומות
2	2		
<p>חניה/ מחסנים מוצמדים ליחידות מסחר/</p> <p>אחסנה מסחרית/ מלתחות/ חדר אוכל/ מחסן תחזוקה/ מחסנים/ ארכיונים/ כספות/ חדרי כושר/ מועדון עובדים/.</p>	<p><u>בקומת מרתף 2-:</u></p> <p>16 מ"ח לרכב 12 מ"ח לאופנוע 2 מאגרי מים ח. משאבות 2 מחסנים</p> <p><u>בקומת מרתף 1-:</u></p> <p>7 מ"ח לרכב 1 מ"ח לרכב נכים 1 מ"ח לאופנוע 2 משרדים ח. טרפו עם גרם מדרגות היורד מקומת הקרקע ח. מכונות מחסן נלווה למסחר בשטח של 106 מ"ר עם גרם מדרגות פנימי</p>	<p>מספור מ"ח לרכב בקומת מרתף (2-) אינו נכון.</p> <p>- שטח זיקת ההנאה אינו מסומן כנדרש.</p> <p>2- משרדים. הנ"ל מוצע בניגוד לתכליות המותרות בקומת מרתף לבניין משרדים לפי תכנית ע1, ולא ניתן להמליץ לאשר.</p>	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	ליחידת המסחר מעל בקומת הקרקע ששטחה הוא כ- 222 מ"ר - 2 מחסנים		
	840.5 מ"ר	85% משטח המגרש המהווים 850 מ"ר	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
-מוצע פתרון אוורור מכני לבניין לפי הנדרש בתכנית העיצוב החלה על המגרש.		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
-מוצעות 18 מרפסות בולטות ל-3 כיוונים של הבניין בשטח ממוצע של 5.32 מ"ר ליחידת משרד, בהתאם למותר. מידות המרפסות תואמות את שאושר בתכנית העיצוב כמפורט לעיל.		+	מרפסת
-פיתוח השטח מוצע התאם למותר ולנדרש לפי תכנית העיצוב כמפורט לעיל.		+	פיתוח שטח
-מוצעת גדר (בנויה ומעליה גדר קלה) במרווח המזרחי בגובה כולל של 1.70 מ' ממפלס החצר הגבוהה בניגוד למותר בהנחיות המרביות (לא פורסמה הקלה להגבהת גדרות בין מגרשים שכנים) ולתקנות בניה במרווחים.	+		גדרות
-מוצע שטח מחלחל בשיעור של 159.5 מ"ר המהווים 15.95% משטח המגרש.		+	חלחול
-מפלס הכניסה הקובעת מוצע ב-0.09 מ' מעל מפלס הרחוב ובהתאם לנדרש לפי התכנית החלה.		+	מפלס כניסה קובעת
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום, אך חסר תצהיר מהנדס לעניין היתכנות עתידית להוספת 5 קומות (מעבר ל-4 הקומות המותרות כיום) כמפורט לעיל בהתאמה לתכנית העיצוב.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 12/12/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.9.22 ותכנית אדריכלית מ- 4.10.22

=====

חוות דעת

=====

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה מסיבות הבאות :

1. בטבלת מאזן החניה בנספח תנועה חסר התייחסות לרכב נכה, דרוש להוסיף
2. יש לטעון אישור יועץ נגישות לחניות נכים בפרויקט
3. בחישוב דרישת התקן עבור מסחר דרוש לכלול שטח נלווה למסחר במרתף
5. רדיוס תמרון בכניסה למעלית רכב ביציאה מהמרתף תת תקני

6. מספור מקומות חניה בתכנית אדריכלית במפלס 2 - לא נכון
7. במרתף 2 - מסומן "חיבור עתידי". דרוש הסבר יותר מפורט.
8. בנספח תנועה בקומת קרקע חסר סימון של המעלית לרכב, כולל קירות של המעלית.

המלצה : לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

=====

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

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
 לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4,240 ₪.
 יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

הוטען סקר ובו 8 עצים לכריתה, מתוכם 2 בוגרים בערך של 4,240 ש"ח.
 טבלת ומיפוי עצים תואמים.
 בתי גידול בעומק 109 ס"מ מוצגים בתוכנית מרתף עליון בחזית דרומית ומזרחית.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה .

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שיטה כחלחלה	4.0	15.0	0.	כריתה	
2	יבש ומת	4.0	15.0	0.	כריתה	
3	שיטה כחלחלה	4.0	15.0	0.	כריתה	
4	שיטה כחלחלה	5.0	30.0	0.	כריתה	
5	פיקוס בנימינה	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,120
6	פיקוס בנימינה	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,120
7	שיטה כחלחלה	3.0	10.0	2.0	כריתה	
8	שיטה כחלחלה	3.0	25.0	2.0	כריתה	

חוו"ד נוספות:

התאמה לתעא/3312 א - חוות דעת מחלקת תכנון ע"י תמי ג'וסטו- רכזת תכנון עיר בכירה :

1. חסרה התייחסות בתכניות ל-2 שטחי זיקות הנאה נדרשים : אחד בקומת מרתף (2-) למעבר עתידי של רכבים לחניונים עתידיים במגרשים גובלים, השני בפיתוח השטח במרווח הקדמי- משני בצמוד לרחוב קהילת סלוניקי למעבר חופשי של הולכי רגל.
2. כניסות לבניין המוצעות בתכנית הבקשה בחלקן אינן תואמות את כיווני הכניסות אשר אושרו בתכנית העיצוב, כפי הפירוט :
 - א. כניסה לבניין המשרדים מוצעת מרחוב סלוניקי אשר מהווה רחוב משני לרחוב מבצע קדש. לפי תכנית העיצוב על הכניסה לבניין להיות מתוכננת מהרחוב הראשי (מבצע קדש).

- ב. פינוי האשפה מוצע דרך רחוב מבצע קדש אשר הינו הרחוב הראשי מבין שלושת הרחובות התוחמים את המגרש. לפי תכנית העיצוב יש לתכנן את פינוי האשפה מרחוב סלוניקי אשר ביחס לרחוב מבצע קדש הוא רחוב משני.
3. קומת הכניסה אושרה לפי תכנית העיצוב עם 2 יחידות מסחר קטנות. תכנית הבקשה אינה תואמת את שאושר ומציעה יחידת מסחר אחת גדולה (סופר מרקט) שבטח של כ-222 מ"ר.
4. תכנית העיצוב מחייבת מיקום פתחי אוורור חדר הטרפו בגובה שאינו נמוך מ-3.5 מ' ובאופן המשתלב בפתחים המוצעים לחזית לרחוב סלוניקי (קדמית-משנית). תכנית הבקשה מציעה את פתחי האוורור באופן שאינו משתלב עיצובית בפתחי החזית ובגובה של 1.0 מ' בלבד ממפלס פיתוח השטח.
5. חזית אטומה לכיוון צפון: תכנית העיצוב דורשת תכנון 2 אלמנטים זמניים בחזית הפונה לכיוון צפון על מנת לייצר חזית אסתטית ככל הניתן בקיר אטום (קיר בקו בניין אפס): האחד הוא עבודת אומנות ככל אשר תאושר ע"י אדריכל העיר, והשני הוא תכנון חלונות לבני זכוכית אשר בעתיד (כאשר תהיה בניה צמודה לקו האפס במגרש הגובל) יפורקו ויאטמו. תכנית הבקשה חסרה תכנון של החלונות הנ"ל, שלא בהתאמה לנדרש לפי תכנית העיצוב.
6. היתכנות לתוספת עתידית של עד 5 קומות לפי דרישת תכנית העיצוב: נדרש כתנאי סף הגשת תצהיר חתום ע"י מהנדס לכך שהבניין מתוכנן באופן שיוכל להכיל תוספת של עד 5 קומות בעתיד. הצהרת המהנדס המצורפת לבקשה חסרה התייחסות לנ"ל.
7. מערכות חשמל: לפי תכנית העיצוב יתוכנו חדרי חשמל אשר הינם מרוחקים ממקומות ממאוישים. כמו כן לא יתוכנו מערכות חשמל על הקירות. תכנית הבקשה אינה כוללת תכנון חדרי חשמל ובנוסף פירי מערכות החשמל מוצעים בצמוד לחדרי משרדים.
- תכנית העיצוב מאפשרת גמישות רק בשינויים שאינם מהותיים. כל המפורט לעיל מהווה שינוי מהותי מתכנית העיצוב שאושרה בוועדה. **לאור זאת לא ניתן להמליץ לאשר את המוצע בתכנית הבקשה.**

תאום הנדסי - אילנית הדסי 17/11/2022

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)
חו"ד הידרולוג
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עמרם אהוד)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. תכנית הבקשה כוללת שינויים מהותיים מהמותר והנדרש לפי תעא/3312א. בהתאם לחוות הדעת של אגף התכנון, ולפי הפירוט להלן:
 - א. הכניסות לבניין אשר מוצעות בתכנית הבקשה אינן תואמות את כיווני הכניסות שאושרו בתכנית העיצוב.
 - ב. תכנית הבקשה כוללת יחידת מסחר אחת שבטח של כ-222 מ"ר. תכנית העיצוב קובעת שבקומת הקרקע יתוכנו 2 יחידות מסחר קטנות.
 - ג. תכנית העיצוב קובעת שפתחי האוורור של חדר הטרפו ימוקמו בגובה מינימלי של 3.5 מ' ובאופן שישתלב בפתחים בחזית לרחוב קהילת סלוניקי, תכנית הבקשה כוללת תכנון של פתחי האוורור בגובה של 1.0 מ' (ממפלס הרחוב) ולא באופן המשתלב בפתחים המוצעים לחזית.
 - ד. חזית אטומה לכיוון צפון: תכנית העיצוב דורשת תכנון של 2 אלמנטים עיצוביים לקיר האטום הנ"ל, עבודת אומנות המותנית באישור אדריכל העיר ולבני זכוכית (שבעתיד יאטמו ע"י קיר). תכנית הבקשה אינה כוללת תכנון של חלונות לבני הזכוכית המוזכרים לעיל.
 - ה. תכנית העיצוב קובעת תנאי סף להגשת תצהיר חתום ע"י מהנדס לכך שהתכנון הקונסטרוקטיבי של הבניין מתאים לתוספת עתידית של עד 5 קומות (בנוסף ל-4 הקומות המוצעות). תצהיר המהנדס המצורף לבקשה אינו כולל התייחסות לנ"ל.

1. תכנית העיצוב קובעת שיתוכנן חדר למערכות החשמל שלא יהיה סמוך לאזורים מאוישים ולקירות המשרדים. תכנית הבקשה אינה כוללת תכנון של חדר מערכות חשמל, מוצע פיר מערכות בסמוך לקיר משרד.
 2. תכנית קומת המרתף (1-) כוללת 2 משרדים בשטח של כ-72.6 מ"ר בניגוד להוראות תכנית ע'1 לעניין תכליות המותרות במרתף המשמש לבניין משרדים, הנ"ל מהווה שטח עיקרי בקומת המרתף, ולא פורסמה הקלה לניוד של שטח עיקרי לקומת המרתף.
 3. תכנית קומת המרתף חסרה סימון כנדרש של זיקת הנאה למעבר עתידי של כלי רכב לחניונים עתידיים במגרשים 962,1361, בניגוד לנדרש לפי תעא/3312 החלה על המגרש.
 4. התכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות התנועה והחניה של מכון הרישוי כמפורט לעיל בחוות הדעת.
 5. תכנית פיתוח השטח חסרה הצגה של שטח זיקת ההנאה להולכי רגל ושביל אופניים ברוחב של 3.5 מ' לחזית לרחוב קהילת סלוניקי, בניגוד לנדרש לפי תעא/33312 החלה על המגרש.
 6. לא הוגשה התחייבות של היזם לשמירה על השטח הפתוח כפנוי מגדרות ומכשולים ועם מעבר רציף וישיר בין המדרכות הגובלות לשטח הפתוח בתחום המגרש בניגוד לנדרש לפי תכנית העיצוב 3312/א החלה על המגרש.
 7. תכנית הבקשה כוללת גדר בגבול המגרש הצפוני (בין שכנים) הגבוהה בשיעור של 1.7 מ' מהמגרש הגבוה, הנ"ל בניגוד למותר בהנחיות המרחביות ולתקנות בניה במרווחים (לא פורסמה הקלה להגבהת גדרות בין שכנים), ולא ניתן להמליץ לאשר.
 8. תכנית הבקשה חסרה התייחסות לקו קרקע טבעי במגרש.
- ההחלטה : החלטה מספר 1**
רשות רישוי מספר 0003-23-1 מתאריך 08/01/2023
- לא לאשר את הבקשה, שכן:
9. תכנית הבקשה כוללת שינויים מהותיים מהמותר והנדרש לפי תעא/3312. בהתאם לחוות הדעת של אגף התכנון, ולפי הפירוט להלן:
 - ז. הכניסות לבניין אשר מוצעות בתכנית הבקשה אינן תואמות את כיווני הכניסות שאושרו בתכנית העיצוב.
 - ח. תכנית הבקשה כוללת יחידת מסחר אחת בשטח של כ-222 מ"ר. תכנית העיצוב קובעת שבקומת הקרקע יתוכננו 2 יחידות מסחר קטנות.
 - ט. תכנית העיצוב קובעת שפתחי האוורור של חדר הטרפו ימוקמו בגובה מינימלי של 3.5 מ' ובאופן שישתלב בפתחים בחזית לרחוב קהילת סלוניקי, תכנית הבקשה כוללת תכנון של פתחי האוורור בגובה של 1.0 מ' (ממפלס הרחוב) ולא באופן המשתלב בפתחים המוצעים לחזית.
 - י. חזית אטומה לכיוון צפון: תכנית העיצוב דורשת תכנון של 2 אלמנטים עיצוביים לקיר האטום הנ"ל, עבודת אומנות המותנית באישור אדריכל העיר ולבני זכוכית (שבעתיד יאטמו ע"י קיר). תכנית הבקשה אינה כוללת תכנון של חלונות לבני הזכוכית המוזכרים לעיל.
 - יא. תכנית העיצוב קובעת תנאי סף להגשת תצהיר חתום ע"י מהנדס לכך שהתכנון הקונסטרוקטיבי של הבניין מתאים לתוספת עתידית של עד 5 קומות (בנוסף ל-4 הקומות המוצעות). תצהיר המהנדס המצורף לבקשה אינו כולל התייחסות לנ"ל.
 - יב. תכנית העיצוב קובעת שיתוכנן חדר למערכות החשמל שלא יהיה סמוך לאזורים מאוישים ולקירות המשרדים. תכנית הבקשה אינה כוללת תכנון של חדר מערכות חשמל, מוצע פיר מערכות בסמוך לקיר משרד.
 10. תכנית קומת המרתף (1-) כוללת 2 משרדים בשטח של כ-72.6 מ"ר בניגוד להוראות תכנית ע'1 לעניין תכליות המותרות במרתף המשמש לבניין משרדים, הנ"ל מהווה שטח עיקרי בקומת המרתף, ולא פורסמה הקלה לניוד של שטח עיקרי לקומת המרתף.
 11. תכנית קומת המרתף חסרה סימון כנדרש של זיקת הנאה למעבר עתידי של כלי רכב לחניונים עתידיים במגרשים 962,1361, בניגוד לנדרש לפי תעא/3312 החלה על המגרש.
 12. התכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות התנועה והחניה של מכון הרישוי כמפורט לעיל בחוות הדעת.
 13. תכנית פיתוח השטח חסרה הצגה של שטח זיקת ההנאה להולכי רגל ושביל אופניים ברוחב של 3.5 מ' לחזית לרחוב קהילת סלוניקי, בניגוד לנדרש לפי תעא/33312 החלה על המגרש.
 14. לא הוגשה התחייבות של היזם לשמירה על השטח הפתוח כפנוי מגדרות ומכשולים ועם מעבר רציף וישיר בין המדרכות הגובלות לשטח הפתוח בתחום המגרש בניגוד לנדרש לפי תכנית העיצוב 3312/א החלה על המגרש.
 15. תכנית הבקשה כוללת גדר בגבול המגרש הצפוני (בין שכנים) הגבוהה בשיעור של 1.7 מ' מהמגרש הגבוה, הנ"ל בניגוד למותר בהנחיות המרחביות ולתקנות בניה במרווחים (לא פורסמה הקלה להגבהת גדרות בין שכנים), ולא ניתן להמליץ לאשר.

עמ' 10

22-1844 <ms_meyda>

16. תכנית הבקשה חסרה התייחסות לקו קרקע טבעי במגרש.