

י"ח טבת תשפ"ג  
11 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0008 תאריך: 10/01/2023 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בניון ליונל ז'אק	פרוג 1	0313-001	22-1749	1
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	כדבעי בע"מ	שלמה המלך 55	0191-055	22-1752	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1749	תאריך הגשה	03/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	פרוג 1 רחוב בן עמי 9	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	48/7091	תיק בניין	0313-001
מס' תב"ע	תמ"א/1, 9077, 58, 3616, 2710	שטח המגרש	957

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בניון ליונל ז'אק	רחוב אמסטרדם 14, תל אביב - יפו 6264111
בעל זכות בנכס	בניון ליונל ז'אק	רחוב אמסטרדם 14, תל אביב - יפו 6264111
עורך ראשי	לוי אדולפו	רחוב בילטמור 9, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים ותוספת בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות עמודים, הכולל 24 יח"ד. השינויים כוללים: בקומה ו': שינויים פנימיים בתוך דירה. בקומת הגג: שינויים פנימיים בחדרי היציאה לגג העורפי ותוספת של כ-19.5 מ"ר לבניה הקיימת והקמת פרגולה.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 6 קומות מעל קרקע ומרתף, הכולל 24 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
296	1944	הקמת מבנה בן קומה אחת המשמש למשרדים.
448	1945	תוספת שתי קומות למבנה בן קומה אחת. המבנה משמש לבית קפה בק"ק, ומשרדים בקומות א' ו-ב'.
143	1974	הריסת בניין קיים, ללא בניה.
226	1976	הקמת בניין מגורים בן 7 קומות ומרתף.
660	1977	סגירת מרפסות בכל הקומות בבניין.
2/79	1982	תוספת חדר יציאה על הגג לבניין מגורים בן 7 קומות ומרתף.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 24 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מבקשי הבקשה וכן ע"י באי כוחו של בעל הזכות בנכס. נשלחו הודעות ליתר בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב לא ראשי, באזור ההכרזה.**

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי מדידה גרפית, מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של 19.5 מ"ר-סה"כ 40 מ"ר לאחר התוספת.</p> <p>בהתאם למדידה גרפית וחישוב עורך, התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית הינה כ-175 מ"ר.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p><u>לפי מדידה גרפית:</u> שטח הגג 364.3 מ"ר.</p> <p>65% משטח הגג מהווה כ-236.8 מ"ר (כולל חדר מדרגות, חדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית).</p> <p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.</p>	<p><b>חדר יציאה לגג: שטח/ תכסית</b></p>
	<p>3.00 מ'</p> <p>4.35 מ'</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו-5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	<p><b>גובה:</b></p>
	<p>קיימת גישה למערכות טכניות משותפות קיימות ע"ג גג גרעין מדרגות כללי באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות.</p>	<p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p><b>שטחים משותפים:</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.</p> <p>תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת בהיתר (כולל התאמת גבהים) וחומרי גמר.</p>	<p><b>הוראות עיצוב:</b></p>
	<p>1.20 מ' ממעקה גג מזרחי. 1.20 מ' ממעקה גג דרומי.</p> <p>3.00 מ'.</p>	<p>1.20 מ'</p> <p>3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><b>מצללה על הגג:</b> נסיגה ממעקה הגג גובה</p>

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 28/08/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - שקד אברג'ל 07/06/2022**

לא נדרשת חו"ד אגף נכסים .

**מי אביבים - קורל מסיקה 07/06/2022**

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

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, הכולל 24 יח"ד, הכוללים:

בקומה ו': שינויים פנימיים בתוך דירה.

בקומת הגג: שינויים פנימיים בחדרי היציאה לגג העורפי, תוספת של כ-19.5 מ"ר לבניה הקיימת והקמת פרגולה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

**תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-23-0008 מתאריך 10/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בבניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים, הכולל 24 יח"ד, הכוללים:

בקומה ו': שינויים פנימיים בתוך דירה.

בקומת הגג: שינויים פנימיים בחדרי היציאה לגג העורפי, תוספת של כ-19.5 מ"ר לבניה הקיימת והקמת פרגולה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

**תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1752	תאריך הגשה	03/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שלמה המלך 55	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	47/6903	תיק בניין	0191-055
מס' תב"ע	ע1, 9077, 58, א3616	שטח המגרש	424

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כדבעי בע"מ	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	דונחין יואל	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	קוסובסקי-שחור איטה	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	דונחין רינה	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	כגן ישראל	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	כגן אסתר	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
בעל זכות בנכס	אלטוסקי לאה	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
עורך ראשי	פומגרין חנן	
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 268, פארק תעשיות עמק חפר 3877701
מיופה כח מטעם המבקש	מררי אהוד	רחוב דרור 24, סביון 5654228

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, ומעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומות המרתף: בקומת מרתף 1- שטח נלווה לדירה בקומה עליונה בקרקע הכולל משרדים וגישה באמצעות גרעין מדרגות פנימי וממ"ד, בשתי הקומות סה"כ 10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.</li> <li>• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 1 יח"ד עם שטח נלווה בקומת מרתף וחצר מוצמדת במרווח אחורי וצדי.</li> <li>• בקומה א-ג טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.</li> <li>• בקומה ד: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטראות.</li> <li>• בקומה ה (חלקית עליונה): המשך של יח"ד מקומה ד עם גישה דרך גרם מדרגות כללי של הבניין, ומרפסת לרבות מצללות.</li> <li>• על הגג העליון: שטח מוצמד לדירה בקומה העליונה הכולל בריכה ודק, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>• בקומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.</li> <li>• בחצר: חצרות אנגליות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקן רכב במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul>

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות באזור הכרזה.  
סה"כ: 9 יח"ד בבניין.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות. סה"כ בבניין 9 יח"ד	1936	1084

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " כדבעי בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (מררי אהוד) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 5 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד מררי אהוד ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.  
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

### הערות נוספות:

1. הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית ממכון הרישוי לנושא תנועה וחניה ולנושא אדריכלות עורך הבקשה לא ערך את התיקונים בהתאם לזמנים המוגדרים במערכת תוך שליחת ההערות לתיקון וניסיון להשיגו על ידי מנהל התיק במכון הרישוי והן על ידי אדריכל הרישוי (ראה חוות דעת מכון הרישוי מטה).
2. תוכנו מרפסות בשטח של כ-16 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, שטח זה הינו שטח עיקרי בחריגה מקו בניין דבר אשר חורג מתקנות התכנון והבניה ולא ניתן לאשרו.
3. ממוצע המרפסות לכלל הדירות בבניין עולה על 12 מ"ר כאשר מתוכננות 8 יח"ד (96 מ"ר מרפסות נדרש בעוד שמוצע 112 מ"ר מרפסות) חריגה של 16 מ"ר מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א' ותקנות התכנון והבניה.
4. בניין זה נמצא באזור ההכרזה ותוך כך עיצוב החזית לרבות חומרי הגמר (אלומיניום קשיח כהה על כל החזיתות למעט הקדמית) הינם בניגוד להנחיות העיצוב ולא ניתן לאשרן באופן שהוגשו.
5. לא הוצג פתרון אספקת גז לבניין כולו כאשר הוצגה נישא עם שני בלוני גז בעוד ישנן 8 יח"ד.
6. הבקשה הוגשה באופן חסר ובאופן המקשה על בדיקתה: לא סומן מתקן החניה בחתכים כך שלא ברור אם מדובר במעלית הטמנה/מתקן מתרום, החניות במרתפים לא מסומנות בהתאם אלא ישנו פיר מדופן בלבד, לא הוצגה בריכת השחייה בפרטים ו/או בחתכים/חזיתות, לא הוצגו פרטי פרגולה, ההדמיה שהוצגה הינה בסיסית ולא מפרטת את החזית במלואה כנדרש מבחינת חומרי גמר ועיצוב החזית.

### חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 24/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 8 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו-32 מ"ר שטח משרד בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה.

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

- 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 8 מקומות חניה לאופניים במרתף

1. דרוש וחסר סימון פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית
  2. דרוש לתכנן חלק מהמקומות חניה לאופניים גם בקומת קרקע
  3. חסר סימון חניות אופנועים
- המלצה: לדחות את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
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.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,255 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11,455 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
עצים 8,10-12 ממוקמים בתחום הכניסה לחניון, עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
עץ מס' 6 בעל ערכיות בינונית ולכן אנו מאשרים לכרות אותו לצורך תכנון המרתף.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

1. מוצג שביל פינני אשפה בצמוד למסעת כניסת כלי רכב למגרש. יש לבטל את השביל לפינני אשפה כך שפינני האשפה ייעשה דרך המסעה. יש להגדיל את הרצועה המגוננת במקום השביל.
2. שביל פינני האשפה מציג שיפוע של 3.5%. יש להקטין את השיפוע למקסימום 3% בהתאם להנחיות המרחביות.
3. יש להציג פרט גדר בקרבת העצים לשימור הציג כלונסאות מעבר לרדיוסי מגן השורשים וקורה מקשרת בינם, ללא חפירה או ביסוס. ראו לדוגמה פרט באתר העירוני, אותו יש להתאים למצב אצלכם, בקישור:  
<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/Gardens.aspx>  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

##### המלצה: לדחות 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	ברוש מצוי	14.0	36.0	4.0	שימור	6,226
2	פיקוס הגומי	12.0	72.0	13.0	שימור	1,030
4	וושנינגטוניה חסונה	5.0	22.0	4.0	שימור	576
5	פיקוס הגומי	13.0	27.0	11.0	שימור	893
6	פיקוס בינימינה	5.0	26.0	4.0	כריתה	5,094
7	ברכיכטון צפצפתי	8.0	28.0	4.0	שימור	6,893
8	סיסם הודי	10.0	36.0	7.0	כריתה	6,104
9	סיסם הודי	10.0	41.0	8.0	שימור	11,876
10	פיקוס בנימינה	6.0	26.0	5.0	כריתה	3,057
11	סיסם הודי	6.0	11.0	4.0	כריתה	
12	סיסם הודי	4.0	15.0	4.0	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	4.0	7.0	2.0	שימור	

עמ' 7

0191-055 22-1752 <ms\_meyda>

**טבלת עצים**

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
308	שימור	4.0	11.0	5.0	גויאבה מצוייה	14
549	שימור	6.0	27.0	6.0	פלפלון דמוי אלה	15

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית מהסיבות הבאות:

1. חוות דעת במכון הרישוי לנושא תנועה וחניה ולנושא אדריכלות הינה שלילית. עורך הבקשה לא ערך את התיקונים בהתאם לנדרש במסגרת הזמנים המוגדרים לפי תיקון 101 על אף שליחת ההערות לתיקון מספר רב של פעמים.
  - א. מוצג שביל פינוי אשפה אשר נדרש לביטול בצמוד למיסעת כניסת כלי רכב למגרש.
  - ב. שביל פינוי האשפה מציג שיפוע של 3.5% בניגוד להנחיות המרחביות.
  - ג. לא הוצג פרט גדר בקרבת העצים לשימור לרבות כלונסאות מעבר לרדיוס מגן השורשים בניגוד לנדרש.
  - ד. לא נצפתה פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית.
  - ה. לא תוכננו מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.
  - ו. לא סומנו מקומות חניה לאופנועים.
2. תוכננו מרפסות בשטח של כ-16 מ"ר מעבר למותר ובחריגה מקו בניין קדמי, השטח החורג הינו שטח עיקרי מחוץ לקו בניין ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
3. ממוצע המרפסות לכלל הדירות בבניין עולה על 12 המותר כאשר ישנה חריגה של 16 מ"ר בשטחים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א' ותקנות התכנון והבנייה.
4. עיצוב חזית הבניין לרבות חומרי הגמר הינם בניגוד להנחיות עיצוב לבניינים באזור הכרזה ולא ניתן לאשרן.
5. לא תוכנן פתרון אספקת גז לבניין כולו כאשר הוצגה נישה עם 2 בלוני גז בעוד ישנן 8 יח"ד בניגוד להוראות התכנית התקפה והנחיות מרחביות.
6. הבקשה הוגשה באופן חסר ובאופן המקשה על בדיקתה: לא סומן מתקן החניה בחתכים כך שלא ברור אם מדובר במעלית הטמנה הדרוש פרסום/מתקן מתרומם, החניות במרתפים לא מסומנות אלא ישנו פיר מדופן בלבד, לא הוצגה בריכת השחייה בפרטים ו/או בחתכים/חזיתות, לא הוצגו פרטי פרגולה, ההדמיה שהוצגה הינה בסיסית ולא מפרטת את החזית במלואה כמבוקש מבחינת חומרי גמר ועיצוב החזית.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-23-0008 מתאריך 10/01/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית מהסיבות הבאות:

1. חוות דעת במכון הרישוי לנושא תנועה וחניה ולנושא אדריכלות הינה שלילית. עורך הבקשה לא ערך את התיקונים בהתאם לנדרש במסגרת הזמנים המוגדרים לפי תיקון 101 על אף שליחת ההערות לתיקון מספר רב של פעמים.
  - א. מוצג שביל פינוי אשפה אשר נדרש לביטול בצמוד למיסעת כניסת כלי רכב למגרש.
  - ב. שביל פינוי האשפה מציג שיפוע של 3.5% בניגוד להנחיות המרחביות.
  - ג. לא הוצג פרט גדר בקרבת העצים לשימור לרבות כלונסאות מעבר לרדיוס מגן השורשים בניגוד לנדרש.
  - ד. לא נצפתה פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית.
  - ה. לא תוכננו מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.
  - ו. לא סומנו מקומות חניה לאופנועים.
2. תוכננו מרפסות בשטח של כ-16 מ"ר מעבר למותר ובחריגה מקו בניין קדמי, השטח החורג הינו שטח עיקרי מחוץ לקו בניין ומהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
3. ממוצע המרפסות לכלל הדירות בבניין עולה על 12 המותר כאשר ישנה חריגה של 16 מ"ר בשטחים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א' ותקנות התכנון והבנייה.

4. עיצוב חזית הבניין לרבות חומרי הגמר הינם בניגוד להנחיות עיצוב לבניינים באזור הכרזה ולא ניתן לאשרן.
5. לא תוכנן פתרון אספקת גז לבניין כולו כאשר הוצגה נישה עם 2 בלוני גז בעוד ישנן 8 יח"ד בניגוד להוראות התכנית התקפה והנחיות מרחביות.
6. הבקשה הוגשה באופן חסר ובאופן המקשה על בדיקתה: לא סומן מתקן החניה בחתכים כך שלא ברור אם מדובר במעלית הטמנה הדרוש פרסום/מתקן מתרומם, החניות במרתפים לא מסומנות אלא ישנו פיר מדופן בלבד, לא הוצגה בריכת השחייה בפרטים ו/או בחתכים/חזיתות, לא הוצגו פרטי פרגולה, ההדמיה שהוצגה הינה בסיסית ולא מפרטת את החזית במלואה כמבוקש מבחינת חומרי גמר ועיצוב החזית.