

כ"ו אייר תש"פ  
20 מאי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0016 תאריך: 20/05/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בזל 39 תל אביב בע"מ	בזל 39	0190-041	20-0489	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0489	תאריך הגשה	05/04/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בזל 39 רחוב יהושע בן נון 41	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	110/6214, 232/6214	תיק בניין	0190-041
מס' תב"ע	1, מ, ג, 58, 169	שטח המגרש	562

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בזל 39 תל אביב בע"מ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	מהרשק דפנה	רחוב החוף 243, שבי ציון 2280600
בעל זכות בנכס	לוי ניסן	רחוב ככר מלאכי הנביא 20, מודיעין-מכבים-רעות 7177169
בעל זכות בנכס	מהרשק אריה	רחוב החוף 243, שבי ציון 2280600
בעל זכות בנכס	כהן הופה יונתן	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	פישר דניאל	רחוב שלוח 142, הרצליה 4670560
בעל זכות בנכס	כהן איזבלה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוזנברג צבי	רחוב יהודה הימית 40, תל אביב - יפו 6813446
בעל זכות בנכס	רוזנברג פיקי	רחוב יהודה הימית 40, תל אביב - יפו 6813446
בעל זכות בנכס	טישער בעז	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	ברקת ניר	רחוב אהרון דוד גורדון 14, תל אביב - יפו 6340720
בעל זכות בנכס	כהן מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פז ברקת איריס	רחוב אהרון דוד גורדון 14, תל אביב - יפו 6340720
בעל זכות בנכס	רוזנשטיין חניתה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	הררי סיגל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן ארצי מיכל	רחוב המרי 13, גבעתיים 5333201
בעל זכות בנכס	וייזר ויקטוריה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	אור אברהם יהושע	רחוב אנטוקולסקי 6, תל אביב - יפו 6404404
בעל זכות בנכס	לוי קלרה	רחוב ככר מלאכי הנביא 20, מודיעין-מכבים-רעות 7177169
בעל זכות בנכס	אסייג רינת	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	כהן הופה טלי	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	טישער ז'אנה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	פישר מיכאל	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	הררי דוד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	מזור אורי	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בעמ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	גליקסמן יוסף	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
מורשה חתימה מטעם המבקש	מזרחי יצחק	רחוב אילת 10, מעש 4992500

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג המכיל 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:</p>

במרתף העליון: חניון אוטומטי עבור 7 מקומות חניה, מבואה משותפת, חללים טכניים ושטחים נלווים לשתי יחידות הדיר בקומת הקרקע.  
 -בקומת המרתף התחתונה: חניון אוטומטי עבור 20 מקומות חניה בחניה כפולה, חדר משאבות ומאגר מים, ו-18 מחסנים דירתיים.  
 -בקומת הקרקע: חלל לכניסה למתקן חנייה אוטומטי, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ו-2 יחידות דיר עם חצר צמודה בחזית הקדמית והעורפית.  
 -בקומות 1-5: 4 יחידות דיר בכל קומה.  
 -בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יחידות דיר.  
 על הגג העליון: מתקנים סולאריים, ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
 -בחצר: ריצוף, גינות ונטיעות, חצרות אנגליות בחזית הקדמית והעורפית וגדרות הפרדה פנימיות, חנייה לאופניים בפיתוח, נישא לבלוני גז ולגמל מים בפיתוח בצמוד לגדר הצד המערבית.

**מצב קיים:**

בניין קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג עבור 14 יחידות דיר.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
534	31/03/1946	בניין מגורים בן 3 קומות על קומת עמודים וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 14 יחידות דיר.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 19 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של 87% מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3 - רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).**

ההיתר המקורי משנת 1946.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מותר	מוצע	סטייה	
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית		<b>מספר הקומות:</b>
4.00 מ'	3.65 מ'	0.35 מ' בחזית הקדמית הדרומית לרחוב בזל.	<b>קווי בניין:</b> קדמי דרומי לרחוב בזל:
4.00 מ'	3.70 מ'	0.30 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרחוב בן-נון.	קדמי מזרחי לרח' יהושוע בן-נון:
2.50 מ'	2.50 מ'	בכפוף לנסיגה בשטח זהה בשתי החזיתות. ניתן לאשר.	צדדי צפוני:
2.50 מ'	2.50 מ'		צדדי מערבי:
בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	חריגה בשטחים בקומת הקרקע ובקומת הגג בשל בנייה בנסיגות לא נכונות מקו הבניין לאחר הבלטה מבוקשת מקו בניין. כמו כן מבוקשת חריגה מקו בניין ליישור בינוי קו קומת הגג החלקית.	חריגה בשטחים בקומת הקרקע ובקומת הגג בשל בנייה בנסיגות לא נכונות מקו הבניין וכן חריגה מקו בניין ליישור בינוי קו קומת הגג החלקית. לא ניתן לאשר.	<b>זכויות בנייה:</b>
לפי מקדם של 80 (1960 מ"ר) = 24 יח"ד	24 יח"ד		<b>צפיפות:</b>
3.30 מ'	3.30 מ'		<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
בבניין פינתי אורך הרצועה			<b>רצועה מפולשת:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
0.19 מ' סטייה.	מבוקשת רצועה מפולשת באורך 17.00 מ' = 49.44% מאורך החזיתות הקדמיות (=34.38 מ')	המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	
0.4 מ' לא ניתן לאשר	כ2.6 מ' מקו הבניין הקדמי לרח' בזל	3.00 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>לחזית הדרומית</b> <b>רחוב בזל:</b>
0.3 מ' לא ניתן לאשר	כ1.7 מ' מקו בניין קדמי לרח' בן-נון  גובה הקומה: 3.30 מ'  באזור המתקנים: 4.80 מ'	2.00 מ'  עד 4.50 מ'  עד 5.00 מ'	<b>לחזית הקדמית</b> <b>לרחוב בן-נון:</b>  <b>גובה הבנייה:</b> <b>כולל מתקנים</b> <b>טכניים:</b>
	1.60 מ'  1.60 מ'  עד 13.16 מ"ר	עד 1.60 מ'  עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר	<b>מרפסות:</b> <b>קו בניין קדמי לרחוב בזל:</b>  <b>קו בנין קדמי לרחוב בן-נון:</b>  <b>שטח:</b>  ממוצע שטח:
	עבור 2 הדירות בקומת הקרקע – בתחום החצר המוצמדת עבור יתר 22 הדירות על הגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
לא מוצעים מסתורי כביסה בבניין. לא נראה פתרון ייבוש הכביסה למסמכי הבקשה. בניגוד להוראות תכנית 3616א'.	לא מוצעים מסתורי כביסה בבניין. לא נראה פתרון ייבוש הכביסה למסמכי הבקשה.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>
חריגה של 0.35 מ' הן בחזית לבזל והן בחזית לבן-נון בשל יישור בינוי קו קומת הגג החלקית. לא ניתן לאשר.	0.85 מ'  3.00 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה	<b>מצללות:</b> <b>קומת גג חלקית</b> <b>(קומה 6)</b>
לא צורף למפרט הבקשה פירוט חומרי ופרט מצללה.	לא צורף למפרט הבקשה פירוט חומרי ופרט מצללה.		

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
3.90 מ' כתוצאה מתכנון מכפילי	2.90 מ' באזור החללים הנלווים למגורים והמחסנים הדירותיים. 7.90 מ' באזור מתקן החנייה האוטומטי.	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם הדבר דרוש	<b>גובה:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
חניה- ניתן לאשר בהתאם לתכנית ע'1.		לצורך תפקוד הבניין.	
	במרתף עליון : שטחים נלווים לשתי יחידות הדיור בקומת הקרקע המכילים : חדר שירותים וחלל נלווה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי. במרתף התחתון : חניה, מחסנים דירתיים, ח. משאבות ומאגר מים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	מוצעים 18 מחסנים דירתיים ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	<u>מחסנים דירתיים:</u>
על פי מדידה גראפית שטח המרתף המוצמד ליחידת הדיור עולה על שטח יחידות הדיור בקומתה קרקע. לא ניתן לאשר.	על פי מדידה גראפית שטח המרתף המוצמד ליחידת הדיור עולה על שטח יחידות הדיור בקומתה קרקע.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<u>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</u>
	כ-85% משטח המגרש.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	<u>תכסית:</u>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצע פתרון אוורור עבור כל חדרי השירותים וחדרי המקלחות.	+		- אוורור
שטח המצללות המוצעות בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	<u>מצללה על הגג:</u> - שטח המצללה
מבוקש חיפוי קירות ללא פירוט הגוון והחומר המבוקש. מבוקש חיפוי קירות בניין בטיח, ללא ציון הגוון.	+		<u>חיפוי מעטפת הבניין</u>
לא נראה בתכנית הבקשה היכן ממוקמים דודי האגירה.	+		<u>דודי אגירה</u>
מוצגים 15 פנלים סולארים עבור 24 יח"ד על הגג העליון. יש להציג פתרון מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין או לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.	+		<u>מתקנים סולארים</u>
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש (בתוספת מידות ומפלסים) לפיה : - גובה גדרות בגבול המגרש הצדדי מערבי עולה על 1.50 מ'.	+		<u>גדרות</u>
מוצעות חצרות אנגליות במרווח צדדי צפוני ודרומי ברוחב שאינו עולה על 1.50 מ' ובשטח של עד 10 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.		+	<u>חצרות אנגליות</u>
מוצע שטח חלחול במרווח הקדמי לרחוב בן-נון והצדדי צפוני בשיעור של 15% משטח המגרש.		+	<u>פיתוח שטח</u> חלחול במרווח הקדמי
בחזית לרח' בזל אין עומק בתי גידול לעצים המסומנים בתכנית הפיתוח.	+		בתי גידול
גובה מפלס הכניסה המבוקש בהתאם לקיים בשטח.		+	<u>מפלס כניסה קובעת</u>

**הערה נוספת:**

הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. עו"ד תום צור	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	מתנגד מס' 1

### עיקרי ההתנגדויות:

1. חברת אורבן יהושע בן נון 43-45 ת"א בע"מ ובעלי הזכויות ביהושע בן-נון 43-45 ע"י עו"ד תום צור: המרחק בין המתוכנן בבקשה למרתף המתוכנן ביהושע בן-נון 43-45 הינו כ-4 מ' בלבד לכן ביצוע עוגנים זמניים יחדרו לקומת המרתף המתוכננת.

### התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענת המתנגדים לפגיעה בהם ע"י החדרת עוגנים זמניים, יובהר כי אין מקום לדון בהתנגדות שכן החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים הינה מותרת לפי הוראות תכנית ע'1 אשר גם קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובי סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים. עם זאת טענת המתנגדים מתקבלת ונלקחת בחשבון בכובד ראש ועל כן ניתן תנאי להיתר למבקש הבקשה להציג בבקשה חתך של העוגנים המבוקשים בהתייחסות למבוקש לבנייה בתכנית המבוקשת ביהושע בן נון 43-45 והדבר ייבחן.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 16/04/2020

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

#### תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי
  - 1 מקום חניה לרכב נכים
  - 3 מקומות חניה לאופנועים
  - 24 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
- 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה
- 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הסדר החניה המתוכנן לא מאושר מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לתכנן שטח המתנה לכניסה למתקן חניה בצורה ציבורי על חשבון החניה הציבורית. יש לתכנן שטח המתנה לכניסה למתקן החניה בשטח הפרטי בלבד.
  2. חסרות מידות של פלטת כניסה למתקן חניה.
  3. חסר חתך של מתקן החניה, כולל סימון ברור של פלטת סיבוב המכוניות.
  4. מספור מקומות חניה במתקן לא תקין, חסר מקום פנוי לצורך תמרון המכוניות.
  5. לא מאושרות חניות אופנועים בקומת הקרקע במקום רצועת גינון.
  6. מיקום הכניסה לחניון צריך להיות צמוד כמה שניתן לגבול החלקה.
- המלצה: לדחות את הבקשה

#### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים / שיחים :  
מיקום העצים - מס' 8-12 במדרכה הציבורית  
השאר במגרש, מתוכם מס' 1,3,7 גדמים / לא מוגנים .  
חלק מהעצים לשימור בקירבת גבול המגרש .  
מס' 2,4 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 7,781 ש"ח במגרש .  
מס' 5,6,8-12 מיועדים לשימור בליווי אגרונום .

התווספו תנאים בהיתר לביסוס גדר ודילול נוף וחיתוך שורשים.  
התווסף תנאי לגמר לנטיעות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

יש לתקן את תכנית הפיתוח על רקע המדידה ולהציג עומק שתילה.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, 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  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	6.	5.0	5.	כריתה	
2	בוהיניה מגוונת	6.0	35.0	4.0	כריתה	2,077
3	בוהיניה מגוונת	6.	5.0	5.	כריתה	
4	בוהיניה מגוונת	8.5	58.0	5.0	כריתה	5,704
5	פיקוס צר עלים	9.0	30.0	7.0	שימור	
6	פיקוס צר עלים	9.0	24.0	6.0	שימור	
7	חלבוב דמוי קוטינוס	2.0	6.0	1.0	כריתה	
8	סיסם הודי	12.0	66.0	12.0	שימור	
9	כוריסיה נאה	3.0	17.0	2.5	שימור	
10	ברכיכטון	4.5	14.0	2.5	שימור	
11	תמר מצוי	7.0	30.0	2.5	שימור	
12	כוריסיה נאה	3.0	15.0	2.5	שימור	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג המכיל 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד שכן:

1. לבקשה התקבלה המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה ותיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות

2. התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
3. אורך הרצועה המפולשת בקומת הקרקע קטן מהאורך המינימלי הנדרש על פי הוראות תכנית 3616 א'.
4. חריגות בנסיגות בקומת קרקע ובגג. קטנות מהנדרש מקו הבניין הקדמי המותר. כתוצאה גם תוספת שטח מעבר למותר שלא ניתן לאשר.
5. חריגה מקו בניין בבינוי בקומת הגג החלקית.
6. השטח המבוקש להצמדה בקומת המרתף לשתי הדירות בקומת הקרקע גדול משטח הדירות.
7. פיתוח שטח בחזית לבזל – חוסר עומק לנטיעות ובתי גידול.
8. לא נראה פתרון ייבוש הכביסה עבור יחידות הדיור בבניין במפרט הבקשה.
9. לא מצוין במפרט הבקשה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בבניין.
10. לא נראה פירוט חומרים ופרט המצללה המבוקשת בקומת הגג החלקית כמו כן המצללות אינן בנסיגה המינימאלית הנדרשת על פי הוראות התכנית מקו מעקה הגג.
11. החזיתות המוצגות ללא תמונת רקע של שני הבניינים הסמוכים ולא ניתן לבדיקה התאמה לסביבה.
12. לא נראה פתרון האורור עבור כל חדרי הרחצה והשירותים בבניין.
13. לא מפורטים חומרי חיפוי הקירות.
14. מוצגים 15 פנלים סולאריים עבור 24 יח"ד על הגג העליון.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.  
הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0016 מתאריך 20/05/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג המכיל 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד שכן:

1. לבקשה התקבלה המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה ותיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
2. אורך הרצועה המפולשת בקומת הקרקע קטן מהאורך המינימלי הנדרש על פי הוראות תכנית 3616 א'.
3. חריגות בנסיגות בקומת קרקע ובגג. קטנות מהנדרש מקו הבניין הקדמי המותר. כתוצאה גם תוספת שטח מעבר למותר שלא ניתן לאשר.
4. חריגה מקו בניין בבינוי בקומת הגג החלקית.
5. השטח המבוקש להצמדה בקומת המרתף לשתי הדירות בקומת הקרקע גדול משטח הדירות.
6. פיתוח שטח בחזית לבזל – חוסר עומק לנטיעות ובתי גידול.
7. לא נראה פתרון ייבוש הכביסה עבור יחידות הדיור בבניין במפרט הבקשה.
8. לא מצוין במפרט הבקשה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בבניין.
9. לא נראה פירוט חומרים ופרט המצללה המבוקשת בקומת הגג החלקית כמו כן המצללות אינן בנסיגה המינימאלית הנדרשת על פי הוראות התכנית מקו מעקה הגג.
10. החזיתות המוצגות ללא תמונת רקע של שני הבניינים הסמוכים ולא ניתן לבדיקה התאמה לסביבה.
11. לא נראה פתרון האורור עבור כל חדרי הרחצה והשירותים בבניין.
12. לא מפורטים חומרי חיפוי הקירות.
13. מוצגים 15 פנלים סולאריים עבור 24 יח"ד על הגג העליון.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.  
הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.