

ג' אב תש"פ  
24 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0037 תאריך: 21/07/2020 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	אדר' 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/בנייה חדשה תמ"א 38	א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב 13	0570-013	20-0422	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0422	תאריך הגשה	24/03/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	

כתובת	זכרון יעקב 13	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	365/6213, 226/6108	תיק בניין	0570-013
מס' תב"ע	3729 א', ע.1.	שטח המגרש	986

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	וינרב הלה	רחוב זכרון יעקב 13, תל אביב - יפו 6299913
בעל זכות בנכס	גוטר זלמן	רחוב זכרון יעקב 13, תל אביב - יפו 6299913
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופק דניאל	רחוב הר דפנה 21, סביון 5650621

### מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

#### מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות העוברות הליך של איחוד), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, כמפורט:

- ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים משותפים, מחסנים דירתיים, חדר אופניים במרתף (-2), 5 מקומות חניה לאופנועים ו- 33 מקומות חנייה.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ו-3 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחצרות פרטיות מוצמדות בעורף ובצדי המגרש.
- בקומות 1-2, בכל קומה: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומות 3-5, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית עורפית.
- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ו-2 פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, במרווח קדמי, נישות לתשתית חשמל ופירי אוורור, נישות למערכת מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.

#### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף המכיל 15 יח"ד, מבוקש להריסה.

#### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
60	1958	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, סה"כ: 15 יח"ד.

**בעלויות:**

- לפי רישום בנסח טאבו מדובר בבניין משותף הממוקם על 2 חלקות (חלקה מס' 226 בגוש 6108 וחלקה מס' 365 בגוש 6213 המשותפות לאותם בעלי נכס) המכילות 12 חלקות משנה.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י ליטל אג'אגיני, אחראית הסדרי קרקע.  
- מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 2 מבעלי הזכויות בנכס. בנוסף הוצגו יפוי כוח חתומים של בעלי זכויות נוספים בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות מטעם אחד מבעלי הזכויות בנכס.

**התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי משנת 1958.  
- ב- 01/07/2020 נשלחו לעורכת הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי תגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל.  
עורכת הבקשה תיקנה את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.  
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות חלקיות	2 + 6 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' זכרון יעקב	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצד מזרח	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד מערב	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש: 986 מ"ר*50% = 493 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות)	לפי מדידה גרפית: 493 מ"ר בהתאם למותר	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	20% לפי חישוב עורך הבקשה	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים (3659.64 מ"ר) = 41 יח"ד	25 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	

			<p><b>קומות גג חלקיות:</b></p> <p><b>קומה 6 (חלקית)</b>  <u>נסיגה ממעקה הגג:</u>  חזית קדמית  חזית אחורית</p> <p><b>קומה 7 (חלקית)</b>  <u>נסיגה ממעקה הגג:</u>  חזית קדמית  חזית אחורית</p>
	<p>3.00 מ' 0.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 3.20 מ'</p>	<p>3.00 מ' 0.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 2.00 מ'</p>	
	<p>4.50 מ' 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.</p>	<p>עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p><b>בנייה על הגג:</b>  גובה:  גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים:    בינוי:</p>
	<p>1.18 מ' מקו בניין קדמי 1.60 מ' מקו בניין אחורי</p> <p>בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר.</p> <p>ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ'.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי:    שטח:    הוראות בינוי:</p>
	מגורים	מגורים	<b>שימושים:</b>
	<p>מוצע פתרון מיזוג על גג עליון ובמסתורי כביסה, בהתאם למותר.  (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:  - בפיר ייעודי  - במרפסת שירות  - על הגג העליון</p>	<b>מזגנים:</b>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר.</p>	<p>לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<b>מסתורי כביסה:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729 א'):**

<b>סטייה</b>	<b>מוצע</b>	<b>מותר</b>	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<b>קומות:</b>
	<p>במרתף עליון: עד 4.00 מ'  במרתף תחתון: עד 3.10 מ'</p>	<p>4.00 מ' נטו.  לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין</p>	<b>גובה קומות:</b>

		(כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	
	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	<b>שימושים:</b>
	המרתף עליון ותחתון מוצעים מחסנים דירתיים ששטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	לפי חישוב עורך: 150.50 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.2% משטח המגרש 986 מ"ר. שטחי החלחול מתוכננים במרווח הקדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית א'3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<b>תכסית וניהול מי נגר:</b>

### התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה: גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>גדרות:</b>
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק העולה על המינימום המותר (0.60 מ') וברוחב מינימלי של 2.00 מ' - הכל כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. הערה: נדרש לסמן באופן גרפי תליית כביסה במסתורים באורך התואם את המינימום הנדרש (2.00 מ').		*	<b>מסתורים:</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.		*	<b>מזגנים:</b>
בקומת הקרקע, מוצעת הפניית מתקני אוורור ושחרור עשן אל חוץ המגרש בניגוד לנקבע בהנחיות מרחביות לפיה יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי ואחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש.	*		<b>מתקני אוורור ושחרור עשן (בקומת קרקע):</b>
תוכננו 25 מתקנים סולאריים בלבד עבור 25 יח"ד בהתאם למותר.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>דודי אגירה:</b>
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 18.25 מ' וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.32 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

### הערות נוספות:

- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
- הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "iqc המכון לבקרה ואיכות, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3729.

## התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. צ'יטיאט ראובן	רחוב זכרון יעקב 13א, תל אביב - יפו 6299913	בעל זכויות ( בתת חלקה 7) בנכס נשוא הבקשה.

## עיקרי ההתנגדויות:

1. לאור מצב החירום בו אנו נמצאים, לא ניתן היה לעיין בכל תיק הבניין לרבות תכנית הבקשה להיתר אשר הוגשה לרשות, לפיכך מבוקש להשהות את ההודעה לפי סעיף 36 ולשלוח התרעה חדשה לאחר חזרה לשגרה ולאחר שתהיה אפשרות גישה לעיין תיק הבניין.
2. באתר העירייה אין התאמה בין התכניות שהוגשו כגון נספח תנועה וחנייה לבין התכנית הראשית, ולכן אין אפשרות להתייחס לתכנית בפרט ולבקשה בכלל.
3. התנגדות להחלטת מנהל הרשות לתחבורה, תנועה וחנייה מיום 30/06/2020 לביטול נתיב חנייה ושינוי הסדרי תנועה ברחוב זכרון יעקב במקטע בו דרך גישה הינה פחות מ- 2.70 מ' מהטעמים הבאים:
4. תכנית הקו הסגול של הרק"ל ביטלה את החניות הציבוריות ברחוב ארלוזורוב, המקביל לרחוב זכרון יעקב עקב עבודות תשתית הכולל גם ביטול חניות פרטיות בחצרות הבניינים ומבלי שקיים צפי ודאי להתחלת הפעלת קווי הרכבת.
5. מרבית המגרשים ברחוב ארלוזורוב הינם בעלי חניות פרטיות בקומת העמודים וחרף זאת עדיין קיימת מצוקת חנייה קשה באזור.
6. תכנית מגדל לסיין בקרן הרחובות וויצמן/זכרון יעקב גזלה 9 חניות ציבוריות ברחוב זכרון יעקב לטובת הפיכת מקטע הדרך לדו סטרי, ללא תמורה דוגמת חניות אורחים בתחום המדרש וכן חניון לסיין הצמוד (המהווה שטח חום למבני ציבור) אשר נגזל בחציו מהציבור לטובת הקבלן " אלקטרה" לטובת שטח התארגנות.
7. לאור גודל המגרש נשוא הבקשה (986 מ"ר) אין כל מניעה לתכנן חדר מדרגות נוסף עבור הבניין, במקום לפגוע בתושבים ובזכויותיהם במרחב הציבורי.
8. היעדר תימוכין קנייניים: שכן שלטענת המתנגד חסרה חתימת בעלת הזכויות בתת חלקה 8 ולפיכך אין ליזם רוב של 80% מהשטחים המשותפים.
9. תנועה וחנייה: התנגדות לפתרון תנועה וחנייה המבוקש מנימוקים תכנוניים אשר בין היתר אינם תואמים את המותר על פי הנחיות לתכנון חניות של משרד התחבורה.
10. אוורור החניון אינו עומד בדרישות ההנחיות המרחביות שכן יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת- קרקעיים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד ואין כל הצדקה למיקום לובי הכניסה בצמוד לרמפת ירידה לחניון ופתח שחרור עשן אשר יכניס את גזי פליטת המכוניות אל תוך הבניין.
11. רוחב מעבר לאחר פתיחת דלת חדר מדרגות הינו נוגד את הוראות סעיף 3.2.1.10 (א) כנקבע לפי חוק התכנון והבניה, תוספת שניה חלק ג' בטיחות אש בבניינים, פרק ב' סימן א'.
12. עצים: בחזית לרחוב מוצע לכריתה עץ מס' 1 ללא כל הצדקה שכן מדובר בעץ גדול ובריא המספק כמות צל נדיבה, הן למגרש והן לרחוב.
13. מוצעות מחיצות הפרדה מפח בין הגזוזטראות בחזית לרחוב וגנרטור על גג עליון המהווים מטרדים מבלי שהוצגו פתרונות אקוסטיים לכך.
14. לטענת המתנגד, בבניין הקיים (המבוקש להריסה) קיימות רפפות הצללה מאסבסט במרפסות הדירה הדרום מזרחית בקומה ה-1 מבלי שהוצג פתרון הפיני המוצע במסגרת דוח אסבסט.
15. התכנון המוצע הינו ע"י קירות מעטפת וקירות גרעין קומתי מבטון בעובי 20 ס"מ, ללא בידוד תרמי כנדרש בתקן 1045 לבידוד תרמי.
16. הבקשה נוגדת את הוראות תכנית 3729א' שכן:
17. מוצע פתרון לבלוני גז בנישה בצמוד לדר צדדית מערבית בניגוד להוראות התכנית, בה נקבע כי יש לתכנן חדר גז ולמקמו בתחום הבניין בלבד.
18. קומות גג עליונות חלקיות מוצעות בנסיגה הקטנה מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.
19. בקומת הנסיגה העליונה " קומה 7 – פנטהאוס" מוצעת גזוזטרה החזית הראשית אשר קיומה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
20. גובה בנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר (4.50 מ') בהוראות התכנית.
21. מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג עליון ממוקמים קרוב מידי למעקה הגג הקדמי.
22. טענות לליקויי תכנון פנימיים הנוגעים לתכנון דירה מס' 17 בקומה 4, (להן דירת המתנגד העתידית) מטעמים של חוסר פונקציונאליות ופרופורציות מבלי שהוצג פתרון תכנוני חלופי וראוי.
23. בנוסף, הוצגה טענה לפגיעה בזכויות של בעלי הדירות בבניין הקיים, בקומת הקרקע, כתוצאה משימוש בשטחים משותפים ללא היתר עבור דירה קיימת בתת חלקה 1. לטענת המתנגד יש להפחית שטחים משותפים אלו מהדירה העתידית הנ"ל ולהחזיר לכלל הדיירים בקומת הקרקע, לטובת תכנון חדר עגלות, הגדלת לובי כניסה, חדר גז וכו.

## התייחסות להתנגדויות:

- למתנגד הבקשה ניתן זמן סביר לעיין במוצגי הבקשה שכן מעיון בתיקי הבניין שבאתר האינטרנט העירוני, עולה כי ביום 14/01/2020 נסרקו תכנית ההגשה ונספח תנועה וחנייה ומבדיקה פרטנית ביחס לתכנית ההגשה המקורית, פתרון החניה (כפי הוצג בנספח התנועה) הינו תואם לפתרון התכנוני המוצג בתכנית ההגשה.

- בעניין טענותיו של המתנגד לביטול נתיב חנייה ושינוי הסדרי תנועה ברחוב זכרון יעקב במקטע בו דרך גישה הינה פחות מ- 2.70 מ', יובהר כי מדובר בנושא רוחבי אשר הומלץ כפתרון לאחר שנבחן בצורה פרטנית, בכפוף לסיור ומדידות במקום שבוצעו ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים באגף התנועה תוך תיאום הנושא מול תחנת כיבוי אש מכון הרישוי, במסגרת המלצה זו נקבע בין היתר שאגף התנועה יערוך תכנית תנועתית חדשה אשר ביצועה יושלם לפני אכלוס המבנה ומכון הרישוי יציג חוות דעת זו בפני רשות הכבאות יחד עם נספח בטיחות מאושר.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבקשה כוללת הצגת פתרון חנייה עבור כל הדירות המתוכננות בבניין החדש, כך שעם הקמת בניינים חדשים נוספים בעתיד ברחוב זכרון יעקב, בתוספת פתרונות למקומות חניה במרתפים, יעלה סך מספר מקומות החניה הנ"ל על סך מספר מקומות החניה הקיימים שיבוטלו בחצרות פרטיות ולאורך נתיב ברחוב.
- בעניין טענותיו של המתנגד להיעדר תימוכין קניינים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקו היחסי של המתנגד ברכוש המשותף הינו 9.3% בלבד.
- במסגרת הגשת הבקשה בוצעו משלוחי הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב', בין היתר משלוח הודעה לגבי יפה נאווה (להלן: בעלת הזכויות בתת חלקה 8 חלקה אשר חלקה ברכוש המשותף מהווה 1.35% בלבד) ולא הוגשה התנגדות לבקשה.
- יצוין כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 33 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף עם גישה באמצעות רמפת ירידה הממוקמת במרווח צדדי מזרחי, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- לעניין טענותיו של המתנגד לאי עמידה בהנחיות משרד התחבורה, יובהר כי בהתייחס לכך התקבלה חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי, לפיה:
- " סעיף 1.5 בפרק הנחיות לתכנון חניה (פרק ד': תכנון חניונים) של משרד התחבורה עוסק בחריגות מההנחיות וקובע בין היתר: "יש ללמוד ולקבל גם חריגות סבירות מההנחיות אשר במקורן באילוץ ממשיים ובלבד שיהיו ניתנים לשימוש סביר, ואחרי שיאושרו על ידי הרשויות. יש לסמוך על שיקול דעתם של המתכנן ושל הרשות המאשרת לגבי היקפן הסביר של החריגות ובוודאי שאין להפוך אותן ל"נורמה".
- בבחינה מול מתכנן התנועה מצאתי שהיקף החריגות הנובעות מאילוץ ממשיים סביר וכי התכנון המוצע מאפשר שימוש סביר בחניון.
- אישור החריגות נעשה במסגרת המותרת בהנחיות עצמן של משרד התחבורה ולכן מתקיימת עמידה בהנחיות משרד התחבורה".
- בקומת הקרקע, מוצעת הפניית מתקני אוורור ושחרור עשן אל חוץ המגרש בניגוד לנקבע בהנחיות מרחביות לפיה יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי ואחורי בלבד, ולהפנותם כלפי פנים המגרש. כתנאי להוצאת היתר בניה, עורכת הבקשה נדרשת להציג פתרון תכנוני חלופי לצורך בדיקה והתאמה למותר ובכפוף לתיאום הפתרון מול תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי.
- בהתייחס לטענת המתנגד לכריתת עץ קיים במרווח הקדמי (להלן עץ מס' 1), יובהר כי בעניין זה ניתנה חוות דעת מטעם בוחנת גנים ונוף ממכון רישוי לפיה כתנאי לאחר ועדה, יש לעדכן במפרט הבקשה ובטבלת סקר העצים את ייעודם של עצים מס' 1 ו- 2 לשימור.
- באשר לטענות המועלות בסעיפים 8 ו-9 לעיקרי ההתנגדויות, (להלן נושאי אקוסטיקה ופירוק אסבסט) יובהר כי בנושאים אלו ניתנה חוות דעת בוחנת איכות הסביבה ממכון הרישוי, לפיה כתנאי להוצאת היתר נדרשת הצגת חוות דעת אקוסטית חתומה ולעניין פירוק אסבסט נקבע כתנאי לתחילת עבודות בניה שפירוק אסבסט יבוצע לפי הנחיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
- בהתייחס לטענת המתנגד לנושא בידוד טרמי, יצוין כי בדיקת בידוד תרמי מוצעת במסגרת בדיקות לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה. כתנאי לאכלוס נדרשת הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לת.י. 5281, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.
- בהתייחס לטענות השונות לליקויים במפרט הבקשה (כמפורט בסעיף 11), יובהר כי ליקויים אלו תוקנו במסגרת מפרט בקשה מתוקן אשר נבדק באופן קפדני בהתאם להוראות תכנית 3729 א' התקפה.
- לעניין טענות המתנגד כמפורט בסעיף 12 יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

## חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 14/07/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רית ברקוביץ'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

עדכון בתחנות אדריכלות וגנים ונוף ואיכות הסביבה מתאריך 5.7.2020.

## תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 25 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-17 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף עפ"י רמת שירות 2.
  - 2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף באישור מורשה נגישות אורנה פדר.
  - 5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
  - 25 מקומות חניה לאופניים - 7 מקומות בקומת קרקע + 18 מקומות ב-2 קומות מרתף.
- מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.  
חוות דעת : פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### **כיבוי אש**

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה, 2.65 מ' נטו.  
ביום 30.6.2020 התקבלה החלטת מנהל הרשות לתחבורה תנועה וחניה לביטול נתיב חניה ושינויי הסדרי תנועה במקטע בו רוחב דרך הגישה הוא פחות מ 2.70.  
במסגרת החלטה זו נקבע שאגף התנועה יערוך תכנית תנועתית חדשה וכי ביצוע התכנית יושלם לפני אכלוס המבנה.  
מכון הרישוי יציג חוות דעת זו בפני רשות הכבאות יחד עם נספח הבטיחות.  
מאחר וחלק מהדרך גישה הינו 2.7 מ' יש צורך בכיסוי מתזים לכל שטח המבנה.  
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **זרכים**

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### **אצירת אשפה**

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

#### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה ואסבסט  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, למעט עצים 1 ו-2 המיועדים לשימור ושטרם עודכנו בטבלת העצים.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 12694 ₪.  
יש לנטוע במגרש 11 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5066 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עצים מס' 6, 11, 12 במגרש השכן. הכריתה נדרשת לצורך הבנייה המבוקשת. על המבקש להסדיר את כריתת העצים האלה. הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות, נוסף תנאי לתחילת עבודות.

עץ מס' 13 לשימור בליווי אגרונים - נוסף תנאי לתחילת עבודות.  
יש להציג פרט גדר ליד עץ מס' 14, ולהראות שביסוס הגדר לא פוגע בעץ - נוסף תנאי.

עדכון הסימון של עצים 1 ו-2 לשימור יבצע אחרי ועדה. שימורם הוא בהתאם לתוכנית שנטענה במוצג 2500, באישור מהנד הרישוי ומנהל מכון הרישוי.

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

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

יש לצמצם את מספר הפתחים בגדר, להציג עצים לנטיעה ולהשלים פרט ביסוס גדר ליד עץ מס' 14. יש לעדכן את תוכנית הפיתוח בהתאם לשימור עצים 1 ו-2 ברצועה הקדמית. יש להצמיד את אוורור המרתפים לגבולות המגרש. הנחיות מוספות פורטו בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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	קתרוסית מרובעת	7.0	40.0	3.0	כריתה	4,974
2	קתרוסית מרובעת	6.0	30.0	2.0	כריתה	2,798
3	דקל תמר מצוי	1.0	26.0	1.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	5.0	16.0	3.0	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	48.0	3.0	כריתה	2,315
6	פלפלון דמוי אלה	4.0	35.0	3.0	כריתה	1,231
7	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	3.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	3.0	כריתה	628
9	הדר התפוז	2.0	5.0	1.0	כריתה	
10	דקל וושינגטוניה חוטית	12.0	40.0	1.0	כריתה	6,912
11	פלפלון דמוי אלה	2.5	15.0	2.0	כריתה	
12	פלפלון דמוי אלה	4.0	40.0	2.0	כריתה	1,608
13	פיקוס חלוד	10.0	60.0	5.0	שימור	25,321
14	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	2.0	שימור	1,608
15	תפוז סיני	3.0	8.0	1.0	כריתה	
16	תפוז סיני	2.0	5.0	1.0	כריתה	
17	דקל וושינגטוניה חסונה	1.5	20.0	1.0	כריתה	
18	פיקוס חלוד	10.0	50.0	4.0	שימור	17,584
19	פיקוס צר עלים	5.0	15.0	3.0	שימור	1,356
20	יוקה קוצנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.
- לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:
  - למתנגד הבקשה ניתן זמן סביר לעיין במוצגי הבקשה שכן מעיון בתיקי הבניין שבאתר האינטרנט העירוני, עולה כי ביום 14/01/2020 נסרקו תכנית ההגשה ונספח תנועה וחניה ומבדיקה פרטנית, פתרון החניה (כפי הוצג בנספח התנועה) הינו תואם לפתרון התכנוני המוצג בתכנית ההגשה.
  - בעניין טענותיו של המתנגד להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקו היחסי של המתנגד ברכוש המשותף הינו 9.3% בלבד.
  - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר.
  - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.
  - רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת פתרון חלופי עבור מיקום מתקני אוורור ושחרור עשן תוך התאמה למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

**תנאים לאיכלוס**

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות בניה ירוקה בהתאם לת.י 5281, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3729.

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0037 מתאריך 21/07/2020**

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.**
2. **לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:**
  - למתנגד הבקשה ניתן זמן סביר לעיין במוצגי הבקשה שכן מעיון בתיקי הבניין שבאתר האינטרנט העירוני, עולה כי ביום 14/01/2020 נסרקו תכנית ההגשה ונספח תנועה וחניה ומבדיקה פרטנית, פתרון החניה (כפי הוצג בנספח התנועה) הינו תואם לפתרון התכנוני המוצג בתכנית ההגשה.
  - בעניין טענותיו של המתנגד להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקו היחסי של המתנגד ברכוש המשותף הינו 9.3% בלבד.
  - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית א'3729 התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר.
  - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.
  - רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת פתרון חלופי עבור מיקום מתקני אוורור ושחרור עשן תוך התאמה למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.

עמ' 10  
0570-013 20-0422 <ms\_meyda>

#### **תנאים לאיכלוס**

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות בניה ירוקה בהתאם לת.י 5281, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3729.

**הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה**