

ב' תשרי תשפ"א  
20 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0068 תאריך: 16/09/2020 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 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אזורים תל דן יזמות	רמז דוד 8	1161-008	20-0494	1

## רשות רישוי - התנגדות

	05/04/2020	תאריך הגשה	20-0494	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	רמז דוד 8	כתובת
1161-008	תיק בניין	160/6213	גוש/חלקה
763	שטח המגרש	1'ע', 3729'א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אזורים תל דן יזמות	מבקש
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אורי גורן	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	גרסנטר דני	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	לוי שחר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	שטיין (קראוטהמר) רחל קלריס	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	כהן דן	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	וסרמן אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	ויאר זלוטניק טליה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	זמיר ניילי	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	משיח שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	בורוכוביץ יחזקאל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	ילון אורית	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	זייטל פבל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	זייטל נטליה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	נתוביץ סלמנה רוטה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	נתוביץ משה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	בלומנטל מרגרט	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103	דאובר עידו	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב ארניה אוסוולדו 3, תל אביב - יפו 6107005	תורג'מן ריטה	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	ענבים ערן	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
•	בקומת המרתף -1: - 7 מקומות חניה לרכב, חניות אופניים, 11 מחסנים דירתיים, שטח נלווה ליח"ד בקומת

- הקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות. בקומת מרתף 2-: 14 מקומות חניה לרכב, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות. בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
- על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,
- מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1957	829

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות חברה "נצח אברהם בע"מ" כאשר ישנם 14 חוכרים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "אזורים תל דן יזמות" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (ריטה תורגימן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 13 מהחוכרים חתום עו"ד רועי גפני 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 ובצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר,	מתוכננת תכסית בניה של כ-	

	381.5 מ"ר, בהתאם למותר	תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>763 מ"ר = 0.5X381.5 מ"ר</b>	<b>(תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (536 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	24 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2815/90 מ"ר = 31 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
<b>בקומת הקרקע ישנו קיר באורך של ~1.90 מ' בבנייה קשיחה מחוץ לקווי הבניין המותרים ובתחום הרצועה המפולשת, ניתן לאשר.</b>  <b>נישת בלוני הגז ממוקמת מחוץ לקווי הבניין, בחזית קדמית במרכז המגרש, בניגוד למותר, לא ניתן לאשר.</b>	לא בהתאם למותר  לא בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'  -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
<b>בקומת גג חלקית תחתונה מבוקשת</b>	שטח מרפסת 17 מ"ר לא בהתאם ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>

<p>גזוזטרה עורפית בשטח של 17 מ"ר - כאשר לא נותרו שטחים כלל לניצול בסך הזכויות בנייה של הבניין, לא ניתן לאשר.</p> <p>כלל המרפסות האחוריות הינן לא חופפות אחת לשניה ומדלגות הן במס' הגזוזטראות לחזית והן במיקומן, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר שטח העולה על הנאמר לעיל ייחשב בסך מניין השטחים העיקריים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p>לא הוצג פתרון עבור היח"ד בקומת הקרקע.</p>	<p>לא בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p>מ' פרגולה בקומת גג עליונה עורפית עולה על הגובה המותר, לא ניתן לאשר.</p> <p>0.30 מ' לא ניתן לאשר.</p> <p>לא הוצגו פרטי פרגולה</p>	<p>בהתאם.</p> <p>3.24 מ' לא בהתאם.</p> <p>0.90 מ' לא בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>1.20 מ' ממעקה גג עליון.</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p><b>מצללות שטח</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>נסיגה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>

	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		<b>מס' קומות:</b>
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר		<b>גובה קומות:</b>
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'		<b>שימושים:</b>
- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 11 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר		<b>מחסנים:</b>
85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 626 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 110.4 מ"ר)	מבוקש מרתף בשטח של 683 מ"ר המהווה ~92% משטח המגרש- לא בהתאם. מוצע כ- 76 מ"ר שטח מחלחל המהווה 10% משטח המגרש. כמו שטחי החלחול מתוכננים האחורי ללא כל הצדקה – לא בהתאם.	חריגת תכנית מרתף ב-57 מ"ר=7%, בעוד שטחי החלחול הינם 34.4 מ"ר מתחת לנדרש, לא ניתן לאשר.	<b>תכנית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
ישנה קורה היקפית סביב מרפסות גזוזטרה וישנו קיר בלוקים מצד חלק הגזוזטראות, כל אלה מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין האחוריים המותרים כמו כן, אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה לנושא.	+		<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>
		+	-עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
			<b>גדרות ושערים</b>

גובה הגדר הקדמית חורג מהמותר כאשר הוגבהה הגדר הקדמית בעקבות נישת גמל מים המוצמדת אליה, ישנו חלק בגדר הוגבלת עם חלקה סמוכה המגיה ל-1.52 מ'.	+		-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
רצועת הגינון איננה רציפה ורחבה דיה שכן נקטעת בעקבות ריבוי שבילים, נישת גז, נישת חניות אופניים בתחום המרווח הקדמי.	+	+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מבוקש חיפוי כהה רב ולא רק למטרת הדגשות עיצוביות.	+		<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
נישות גמל מים במרווח קדמי בצמוד לגדר הקדמית. מבוקש פתח אוורור גבוה על גבי חומה, הפונה אל חזית הרחוב.	+	+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
ליח"ד בקרקע מוצגים דוודים עומדים בתחום החצר הפרטית כאשר נדרש תכנון בתחום הדירות/קומות.	+		<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה
מבוקשות חצרות אנגליות בשטח של כ-13 מ"ר ~ וברוחב של ~170 מ'	+		<b>חצר אנגלית</b> בשטח של עד 10 מ"ר וברוחב שלא יעלה על 1.50 מ'

**הקלות מבוקשות:**

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
  2. תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 10 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל
  3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 350 מ"ר עבור 14 יחידות דיור

**1. התייחסות להקלות:**

1. סעיפים 1-3:
- משאפשרה תכנית 3729 א' לרובע 4 שאר ההקלות מתייתרות שכן תכנית זו כוללת בתוכה את המבוקש.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2020  
התקבלו התנגדויות.

### התנגדויות:

שם	כתובת	
1. זינגר יהודה	רחוב רמז דוד 10, תל אביב - יפו 6219114	דיירים בבניין הגובל מצפון
2. כהן יעקב	רחוב רמז דוד 10, תל אביב - יפו 6219114	דיירים בבניין הגובל מצפון

### עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים מר זינגר יהודה ומר כהן יעקב, דיירים בבניין השכן הגובל מצפון מתנגדים עבור כלל ההקלות שפורסמו לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

### התייחסות להתנגדויות:

מאחר ותכנית רובע 4 להלן 3729א' כוללות בתוכה את כלל ההקלות אשר נתבקשו, לא נדרש הקלות ואילו הגשת ההתנגדות איננה רלוונטית עוד. בנוגע לעוגנים הזמניים, לא נצפה במסגרת הבקשה תכנון של החדרת עוגנים זמניים.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

10/05/2020

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

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.1.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה

### חוות דעת:

1. דרוש להגדיל רדיוס סיבוב ברמפות על חשבון שטח חלחול.

2. תכנון כניסות למחסנים דרך רמפות לא בטיחותי

1. בתכנית אדריכלית מסומן עץ הקיים במדרכה בסמוך לכניסה המתוכננת לחניה. אין צורך בכריתת העץ

2. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### 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 עגלות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

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

### גנים ונוף

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים.  
הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.  
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100.

### במגרש ובקרבתו קיימים 16 עצים / שיחים:

מיקום העצים - מס' 8,9 במגרש השכן, מס' 14-16 צעירים בשטח ציבורי השאר במגרש.  
לסיכום, מס' 8,9,14,16 מיועדים לשימור.  
השאר (12 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 11,536 ש"ח.  
עצים 2,3,13 אינם מוגנים (מתחת לקוטר 20 ביעוד מגורים) השאר בתחום הבניה או בצמידות אליה שטח החצר כ-338 מ"ר, חלקה מעל מרתף.

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

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג שטח גינון הכולל לפחות 15% משטח המגרש.  
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: 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 Citharexylum spinosum	7.0	30.0	5.0	כריתה	1,357
2	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	679
3	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	679
4	פלפלון דמוי אלה Schinus	7.0	35.0	6.0	כריתה	924

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	terebinthifolius					
5	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,206
6	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,206
7	פלפלוך דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	30.0	6.0	כריתה	679
8	פיקוס כינורי Ficus lyrata	10.0	35.0	7.0	שימור	2,771
9	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.0	25.0	5.0	שימור	471
10	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	30.0	5.0	כריתה	226
11	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.0	40.0	6.0	כריתה	3,016
12	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.0	45.0	5.0	כריתה	3,054
13	סטרליציית ניקולאי Strelitzia nicolai	4.0	15.0	1.0	כריתה	170
14	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	6.0	10.0	2.0	שימור	226
15	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	6.0	10.0	2.0	כריתה	226
16	ערבת בבל Salix babylonica	4.0	10.0	2.0	שימור	226

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, מהסיבות הבאות:

שטח המרתף הינו בחריגה של ~57 מ"ר מהמותר, כשהתכסית מהווה ~92% משטח המגרש בניגוד להוראות התוכנית.

1. בהמשך לנאמר לעיל נותרו רק 7% מתוך ה-15% הנדרשים לשטחי חלחול מי נגר, כמו כן שטחי החלחול ממוקמים במרווח האחורי שלא בהתאם להנחיות המרחביות ולהוראות התכנית הדורשות חלחול במרווח הקדמי וללא כל הצדקה.
2. קיימת חריגה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע כאשר פולש לתוך תחום הרצועה קיר בבנייה קשיחה באורך של כ-1.90 מ'.
3. המרפסות האחוריות מדלגות ואינם בחפיפה בין הקומות השונות בבניין בניגוד להוראות התוכנית.
4. נישת בלוני הגז המבוקשת חורגת מקווי הבניין ולא ממוקמת במסגרת קומת הבניין בניגוד להוראות התוכנית.
5. שטח מרפסת הגזוזטרה העורפית שבקומת הגג החלקית התחתונה חורג ב-3 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התוכנית כאשר לא נותרו שטחים לניצול.
6. לא הוצג פתרון עבור מסתורי הכביסה ליח"ד בקומות הקרקע בניגוד להוראות התוכנית.
7. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
  - א. רצועת הגינון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה ואינה רחבה דיה כנדרש מכיוון שמרובה בריצוף, שבילים, גמל מים, נישת גז, נישת אופניים.
  - ב. ישנה קורה היקפית סביב מרפסות גזוזטרה וישנו קיר בלוקים מצד חלק הגזוזטראות, כל אלה מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין האחוריים המותרים אשר לא ניתן לאשר.
  - ג. מתוכנן ברוב הבניין חיפוי בגוון כהה אפור, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
  - ד. גמל המים תוכנן במרווח הקדמי בצמוד לגדר הקדמית ולא הורחק 1.00 מ' כנדרש.
  - ה. נישות פרי אוורור גבוהות, ממוקמות בתחום המרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי ולפנים המגרש.

1. גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, גובה הגדרות בחלקות הגובלות עולה על 1.50 מ' המותרים.
2. כלל הדודים של היח"ד בקרקע ממוקמים בחצר הבניין ולא במסגרת הדירה או הקומות בניגוד להנחיות המרחביות.
7. מבוקשות חצרות אנגליות בשטחה החורג בכ- 4 מ"ר וברוחב החורג ב-0.20 מ' מהנדרש.
8. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
  - לא נשמרה כלל הנסיגה הנדרשת ממעקה הגג למצללה כאשר ישנה סטייה של 0.30 מ' מהנדרש.
  - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.
  - הגובה המבוקש של הפרגולה חורג מהמותר בכ-0.24 מ'.
9. אין התאמה מלאה בין התנוחות השונות וגם בין ההדמיות לתכניות שהוצגו למפרט הבקשה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0068 מתאריך 16/09/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, מהסיבות הבאות:

שטח המרתף הינו בחריגה של ~57 מ"ר מהמותר, כשהתכסית מהווה ~92% משטח המגרש בניגוד להוראות התוכנית.

1. בהמשך לנאמר לעיל נותרו רק 7% מתוך ה-15% הנדרשים לשטחי חלחול מי נגר, כמו כן שטחי החלחול ממוקמים במרווח האחורי שלא בהתאם להנחיות המרחביות ולהוראות התכנית הדורשות חלחול במרווח הקדמי וללא כל הצדקה.
2. קיימת חריגה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע כאשר פולש לתוך תחום הרצועה קיר בבנייה קשיחה באורך של כ-1.90 מ'.
3. המרפסות האחוריות מדלגות ואינם בחפיפה בין הקומות השונות בבניין בניגוד להוראות התוכנית.
4. נישת בלוני הגז המבוקשת חורגת מקווי הבניין ולא ממוקמת במסגרת קומת הבניין בניגוד להוראות התוכנית.
5. שטח מרפסת הגזוזטרה העורפית שבקומת הגג החלקית התחתונה חורג ב-3 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התוכנית כאשר לא נותרו שטחים לניצול.
6. לא הוצג פתרון עבור מסתורי הכביסה ליח"ד בקומות הקרקע בניגוד להוראות התוכנית.
7. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
  - א. רצועת הגינון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה ואינה רחבה דיה כנדרש מכיוון שמרובה בריצוף, שבילים, גמל מים, נישת גז, נישת אופניים.
  - ב. ישנה קורה היקפית סביב מרפסות גזוזטרה וישנו קיר בלוקים מצד חלק הגזוזטראות, כל אלה מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין האחוריים המותרים אשר לא ניתן לאשר.
  - ג. מתוכנן ברוב הבניין חיפוי בגוון כהה אפור, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
  - ד. גמל המים תוכנן במרווח הקדמי בצמוד לגדר הקדמית ולא הורחק 1.00 מ' כנדרש.
  - ה. נישות פרי אוורור גבוהות, ממקומות בתחום המרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי ולפנים המגרש.
1. גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, גובה הגדרות בחלקות הגובלות עולה על 1.50 מ' המותרים.
2. כלל הדודים של היח"ד בקרקע ממוקמים בחצר הבניין ולא במסגרת הדירה או הקומות בניגוד להנחיות המרחביות.
7. מבוקשות חצרות אנגליות בשטחה החורג בכ- 4 מ"ר וברוחב החורג ב-0.20 מ' מהנדרש.
8. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
  - לא נשמרה כלל הנסיגה הנדרשת ממעקה הגג למצללה כאשר ישנה סטייה של 0.30 מ' מהנדרש.
  - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.
  - הגובה המבוקש של הפרגולה חורג מהמותר בכ-0.24 מ'.
9. אין התאמה מלאה בין התנוחות השונות וגם בין ההדמיות לתכניות שהוצגו למפרט הבקשה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

עמ' 11

1161-008 20-0494 <ms\_meyda>