

ח' תשרי תשפ"א
26 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0071 תאריך: 24/09/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

ע"י מ"מ סגנית יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נתנאל תל דן בע"מ	שמעון התרסי 16	0210-016	20-1252	1

עמ' 1
0210-016 20-1252 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

	07/09/2020	תאריך הגשה	20-1252	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שמעון התרסי 16	כתובת
0210-016	תיק בניין	113/6958	גוש/חלקה
715	שטח המגרש	58, 3616 א', ע'1.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתנאל תל דן בע"מ	רחוב אלון יגאל 62, תל אביב - יפו 6706211
בעל זכות בנכס	רוזנבלום יעקב	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	פיס נח	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	פישר חנן	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	מלצר רנה	רחוב שמעון התרסי 116, תל אביב - יפו 6249200
בעל זכות בנכס	שלו שרה	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	כהן משה	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	רוזנבלום ריקי	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	רוזנבלום רוני	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	יצחקי אביבה	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	שמעוני אליהו	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	רובין מיכל	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	פולסצקי רוני	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	טורטון רחל	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	אמיתי ערן	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	לוי דורון אברהם	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	אפק תמר	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	אפק יוסף	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	יצחקי מרדכי	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	חסון עמית	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	ונקרט אלונה	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	ונקרט נועם	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	צוקר אביגדור	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	גז מזל	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	צוקר רחל	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
בעל זכות בנכס	קולר רבקה	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוכמן אייל	רחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל אריה	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 35 יח"ד.

- ב- 3 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת שמעון התרסי 14 (להלן חלקה מס' 51 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 1084-20), בשימוש: חניה עבור 56 מקומות חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים במרתף 2- ו-3.

כניסה לחניה מוצעת ע"י רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת בחלקה, במרווח צדדי מערבי של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל ממערב.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 מחסנים ו- 3 יח"ד עם ממ"ד כל דירה (מתוכן 2 דירות גן עם חצרות פרטיות מוצמדות במרווחי הצד.

- בקומות 5-1 (בכל קומה): 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות. (בקומה 5, פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות).

- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל זירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולה מעל מרפסת גג הפונה לצד מזרח.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות וגישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות שמעון התרסי ואגריפס, בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ו-2 מקלטים במרתף – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף, המכיל 18 יח"ד (בקומת עמודים: 4 יח"ד ו-7 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	1958	686

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 19 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כוחה של מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 23 מבעלי הזכויות בנכס הרשומים בנסח טאבו. נשלחו הודעות לזכאים התקבלה התנגדות אחת מטעם בעל זכות בנכס באמצעות מיופה כוחו.

התאמה לתב"ע (3616'א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1958.
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	מספר קומות:
	3.00 מ'	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	קווי בניין: קדמי צפוני לרח' שמעון התרסי:
	3.00 מ'	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	קדמי מזרחי לרחוב אגריפס:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד מערב:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד דרום:
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	זכויות בנייה קומה טיפוסית:
	27.08% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	35 יח"ד	37 יח"ד לפי 2985.53 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בנפח הבנייה המותר לפי מקדם 80.	צפיפות:
	בהתאם להוראות התכנית.	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ-3.00 מ' מקו	רצועה מפולשת:

		הבניין.	
	בהתאם להוראות התכנית, למעט 2 חדרי מחסנים בלי שצוין באם מדובר באחסנה פרטית או משותפת לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
	עד 1.60 מ' בשתי החזיתות הקדמיות. בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: קווי בניין: בחזית קדמית: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:
	2.00 מ' לחזית שמעון התרסי 3.00 מ' לחזית אגריפס. 4.40 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	קומת גג חלקית: נסיגות: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי מזרחי. 0.17 מ'	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:
לא הוצג פתרון לדירה מערבית בקומת הקרקע.	הוצג פתרון מיזוג עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית, למעט הצגת פתרון מיזוג לדירת מערבית בקומת קרקע.	יתוכנו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים:
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א'):

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	3 קומות	
גובה קומות: גובה 4 קומות תחתונות.	עד 4.00 מ' (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 19ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון : מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	במרתף עליון : 4.24 מ' מבלי שהוכח שהנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין כמפורט בהוראות התכנית. במרתף אמצעי : עד 2.90 מ' במרתף תחתון : עד 2.55 מ'	0.24 מ'
שימושים :	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים :	בשטח מירבי עד 12 מ"ר . בקומת המרתף התחתונה, לא יעלה שטחם הכולל של מחסנים דירתיים על 5% משטח הקומה עצמה.	מוצעים מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד). מותר : 13 מ"ר / מוצע : 40 מ"ר	חריגה של 27 מ"ר מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1 (לא ניתן לאשר).
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 992.80 מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי מדידה גרפית : 1053 מ"ר המהווה 90% משטח המגרש.	5% לא ניתן לאשר. (ר' גם הערה מס' 2)

התאמות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור	*	*
חדרי שירותים בדירות מתוכננות, מוצעות בחלקן ללא פתחי אוורור כנדרש בתקנות ומבלי שהוצג פתרון חלופי לכך.	*	*
גדרות:	*	*
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות מגרש לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עולה על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה. גובה גדר בגבול המגרש האחורי הינו עולה על 1.50 מ' המותרים (כלפי מגרשים גובלים) בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה, והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לפי המוצג, מוצעת גדר בגבול המגרש האחורי שגובהה המצטבר ביחס למגרש השכן הגובל עולה על 3.00 מ' מבלי שתוכננה נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	*	*
מתקנים סולאריים:	*	
מוצעים 33 יח' של מתקנים סולאריים עבור 35 יח"ד המתוכננות בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה.	*	
דודי אגירה:	*	
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה, ושטחי דירות בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. עם זאת לא הוצג פתרון מיקום לדוד אגירה עבור דירה מערבית בקומת הקרקע.	*	
מצללה על הגג: - הבלטת מצללה מעל מרפסת גזוזטרה עליונה:	*	
מוצעת מצללה מעל מרפסות גזוזטרה עליונה (קומה 5) קדמיות, בהבלטה של 1.60 מ' (53.33%) מקוי בניין קדמיים (3.00 מ'), העולה על 40% המותרים לפי הנחיות מרחביות.	*	

מוצעות מצללה מעל מרפסות גג קדמיות שטחה הכולל כ-35 מ"ר – בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבנייה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג פרט וחומר לצורך בדיקה והתאמה למותר.	*		- שטח המצללה: - פרט וחומר:
תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה במפרט הבקשה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, מפלסי פיתוח ומפלסי גדרות, השיפועים והפרטים הנדרשים. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי מינימליים הנדרשים (ככל הניתן) במרווח הקדמי, בהתאם להוראות ההנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה.	*	*	פיתוח שטח: ניהול מי נגר עילי:
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 7.00 מ' ואינו עולה על מפלס הפינה הגבוהה ביותר במגרש.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- לפי הוראות תכנית 3616 א', (על אף האמור בתכנית ע'1) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים ועם זאת ניתן להותיר פחות מכך, בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. במסגרת הבקשה מבוקש תכנית מרתף (90%) משטח 2 החלקות ביחד. לאור העובדה ומדובר במרתף חניה משותף ל-2 חלקות ששטחם הכולל הינו 1168 מ"ר, הכולל מרתף (3-) חלקי, אין כל הצדקה להקטנת שטח החלחול מהיקף הנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3616 א'.
- הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' " גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את הצגת כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. עו"ד עזרא ליאור	רחוב המלאכה 39, חולון 5885507
2. פנלוסצקי רון	רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של עו"ד ליאור עזרא בשם פנלוסצקי רון, (להלן בעל זכויות הרשום בתת חלקה 9 בנכס נשוא הבקשה), להלן עיקרי התנגדותו:

הקמת בניין בן 7 קומות בנפח המבוקש, מהווה פגיעה באופיו הייחודי של רחוב שמעון התרסי ופגיעה באיכות הסביבה הקיימת ובאיכות חייהם של דיירי הרחוב. כמו כן הבנייה המבוקשת עלולה לגרום להגדלת צפיפות וצמצום קווי הבניין, עומסי תנועה ומצוקת חניה ברחוב וכן נזקים העתידים העלולים להיווצר כתוצאה מעבודות הבניה ולירידת ערך דירות הבניינים הסמוכים.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי נפח הבנייה המבוקש תואמת את קווי הבניין, הצפיפות ומספר הקומות המותרים.
- באשר לטענה לפגיעה כתוצאה מעומסי תנועה ומצוקת חניה באזור, יובהר כי לצורך עמידה בתקני החניה הנדרשים עבור דירות מתוכננות, גובר השיקול להמליץ על הסדרת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן במרתפי חניה.
- באשר לטענות לנזקים עתידיים העלולים להיווצר כתוצאה מהבנייה המבוקשת, יובהר כי ככלל, כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת הצגת חשבון יציבות ותצהיר לכך ע"י מהנדס שלד ובנוסף כתנאי בהיתר, מבקש ההיתר נדרש להפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 17/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה מתוקן שנטען ב - 14.9.20 ותכנית אדריכלית מ - 30.7.20
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 35 יחידות דיור (33 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 :

35.6 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

34 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 54 מקומות החניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל - 2 המגרשים הגובלים
(גוש 6958, חלקות 51,113)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

8 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

35 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חסר :

1.6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת :

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. ניתן ודרוש להוסיף מקומות החניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, החסרים למילוי דרישת התקן.
יש לתקן חישוב דרישת התקן עבור הנכה בטבלת מאזן החניה (2 מקומות חניה ולא 1 כפי שרשום)

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב

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.

תיקונים נדרשים : סימון פתרון האשפה על גבי ההגשה האדריכלית כולל חתך מקומי, הגדלת רוחב דלת חדר האשפה
לרוחב 160 ס"מ נטו, הצגת צינורות הגנה סביב קירות חדר האשפה, הצגת אוורור מתאים, ברז, נקודת ניקוז, מתז,
תאורה ואוורור מתאים.

הצגת שיפוע מקסימלי של 3% וצינורות הגנה בשביל הפינוי.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא : אקוסטיקה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה לבניה חדשה כולל חפירת מרתף.

הבקשה משותפת למבנה נוסף בחלקה 113 (שמעון התרסי 16 ו-18) ולמבנה בחלקה 51 (שמעון התרסי 14)

נטענו המסמכים :

- סקר עצים
- מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית
- טבלת יעוד עצים

מבוקש :
עצים 1-5,8, 10-14 מבוקשים לכריתה, כולם במגרש (פיצוי נופי 20,468 ש"ח)
עצים 6,7,8,9 מבוקשים לשימור, כולם במגרש - בעלי ערכיות גבוה במיוחד.

חוות דעת :
מהתכנון המוצע עולה כי נעשה מאמץ לשמר את העצים בעלי הערכיות הגבוהה על ידי תכנון מרוחק של המרתף.
העצים המבוקשים לכריתה נמצאים במרכז מתרף מתוכנן או בצמוד אליו. מאושרים לכריתה
העצים המבוקשים לשימור מרוחקים מהמרתף ב-3 מ' לפחות וניתנים לשימור

סיכום :
המלצת התחנה לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת :
הצגת שטח גינון פנוי מבינוי של סה"כ 15% מחישוב שטח תכסית המרתף ביחס לשטחם הכולל של 2 המגרשים, הצגת
בתי גידול, רצועת גינון ואיחוד כניסות בחזית לרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לדחות את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס צר עלים	5.0	18.0	1.0	כריתה	1,157
2	אזדרכת מצויה	3.0	65.0	2.0	כריתה	1,625
3	קקטוס צריאוס	3.0	65.0	2.0	כריתה	330
4	אזדרכת מצויה	6.0	20.0	4.0	כריתה	182
5	אזדרכת מצויה	8.0	18.0	4.0	כריתה	144
6	ברוש מצוי	18.0	40.0	4.0	שימור	9,646
7	ברוש מצוי	18.0	50.0	3.0	שימור	15,072
8	אזדרכת מצויה	15.0	40.0	4.0	שימור	3,693
9	חרוב מצוי	13.0	80.0	11.0	שימור	60,288
10	פלפלון דמוי אלה	8.0	20.0	5.0	כריתה	1,714
11	תות לבן	8.0	60.0	5.0	כריתה	16,617
12	בראסיה מקרינה	7.0	18.0	4.0	כריתה	
13	פיקוס השדרות	3.0	18.0	2.0	כריתה	
14	פיקוס השדרות	3.0	14.0	2.0	כריתה	

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי כמפורט:
 - א. נוגדת את הנקבע בהוראות ההנחיות המרחביות לעניין: שטח גינון פנוי מבינוי של סה"כ 15% מסך שטחם הכולל של 2 המגרשים, הצגת בתי גידול תקינים, ריבוי כניסות ושטח רצועת גינון הנמוך ממחצית אורך החזית לרחוב.
 - ב. פתרון חניה המוצע אינו עונה לדרישות מלוא תקן החניה הנדרש.
2. מרתפים:
 - א. תכנית הבניה המוצעת במרתף החניה המשותף עבור 2 המגרשים, הינה חורגת מעבר להוראות תמ"א 34 ותכנית 3616' ואף נוגדת את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
 - ב. גובה קומת מרתף עליונה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1.
 - ג. במפלס קומת מרתף (3-) מוצעים מחסנים דירתיים ששטחם הכולל עולה על 5% משטח הקומה הכולל, בניגוד למותר בהוראות תכנית ע'1.
3. מצללות:
 - א. גובה מצללות על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3616'.
 - ב. מוצעת מצללות מעל מרפסות גזוטרעה עליונות (קומה 5) בהבלטה העולה על 40% מקווי הבניין הקדמיים המותרים (3.00 מ'), בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
4. גדרות:
 - א. גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עולה על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
 - ב. גובה גדר המוצעת בגבול המגרש האחורי, הינה עולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
 - ג. גובה גדר בגבול המגרש האחורי העולה על 3.00 מ', מוצעת לא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתיכים הרלוונטיים.
 - ב. הבקשה אינה כוללת התייחסות למחסנים בקומת הקרקע באם מדובר באחסנה פרטית או משותפת לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית 3616'.
 - ג. תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה במפרט הבקשה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, מפלסי פיתוח וגדרות, שיפועים וכל הפרטים הנדרשים.
 - ד. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי מינימליים הנדרשים במרווח הקדמי, בהתאם להוראות ההנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה.
 - ה. לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים בחלק מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
 - ו. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר ולמיקום דוד אגירה עבור דירה מערבית מתוכננת, בקומת הקרקע, לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית 3616' ולמותר בהוראות ההנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה.
6. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
7. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:
 - הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616' (רובע 3) התקפה ונמצא כי נפח הבנייה המבוקש הינו תואם את קווי הבניין, הצפיפות ומספר הקומות המותרים.
 - באשר לטענה לפגיעה כתוצאה מעומסי תנועה ומצוקת חנייה באזור, יובהר כי לצורך עמידה בתקני החנייה הנדרשים עבור דירות מתוכננות, גובר השיקול להמליץ על הסדרת מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן במרתפי חנייה.
8. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0071 מתאריך 24/09/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי כמפורט:
 - א. נוגדת את הנקבע בהוראות ההנחיות המרחביות לעניין: שטח גינון פנוי מבינוי של סה"כ 15% מסך שטחם

הכולל של 2 המגרשים, הצגת בתי גידול תקינים, ריבוי כניסות ושטח רצועת גינון הנמוך ממחצית אורך החזית לרחוב.

ב. פתרון חניה המוצע אינו עונה לדרישות מלוא תקן החניה הנדרש.

2. מרתפים:

א. תכנית הבניה המוצעת במרתף החניה המשותף עבור 2 המגרשים, הינה חורגת מעבר להוראות תמ"א 34 ותכנית 3616' ואף נוגדת את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

ב. גובה קומת מרתף עליונה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1.

ג. במפלס קומת מרתף (3-) מוצעים מחסנים דירתיים ששטחם הכולל עולה על 5% משטח הקומה הכולל, בניגוד למותר בהוראות תכנית ע'1.

3. מצללות:

א. גובה מצללות על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3616'.

ב. מוצעת מצללות מעל מרפסות גזוטרעה עליונות (קומה 5) בהבלטה העולה על 40% מקווי הבניין הקדמיים המותרים (3.00 מ'), בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.

4. גדרות:

א. גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עולה על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

ב. גובה גדר המוצעת בגבול המגרש האחורי, הינה עולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

ג. גובה גדר בגבול המגרש האחורי העולה על 3.00 מ', מוצעת לא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.

5. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:

א. לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתיכים הרלוונטיים.

ב. הבקשה אינה כוללת התייחסות למחסנים בקומת הקרקע באם מדובר באחסנה פרטית או משותפת לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית 3616'.

ג. תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה במפרט הבקשה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, מפלסי פיתוח וגדרות, שיפועים וכל הפרטים הנדרשים.

ד. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי מינימליים הנדרשים במרווח הקדמי, בהתאם להוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

ה. לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים בחלק מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה.

ו. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר ולמיקום דוד אגירה עבור דירה מערבית מתוכננת, בקומת הקרקע, לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית 3616' ולמותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

6. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

7. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:

- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616' (רובע 3) התקפה ונמצא כי נפח הבנייה המבוקש הינו תואם את קווי הבניין, הצפיפות ומספר הקומות המותרים.

- באשר לטענה לפגיעה כתוצאה מעומסי תנועה ומצוקת חנייה באזור, יובהר כי לצורך עמידה בתקני החנייה הנדרשים עבור דירות מתוכננות, גובר השיקול להמליץ על הסדרת מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן במרתפי חנייה.

8. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.