

כ"ז חשוון תשפ"א
14 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0083 תאריך: 12/11/2020 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 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/חפירה ו/או דיפון	רם-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	שמעון התרסי 3	0210-003	20-1260	1

עמ' 1
0210-003 20-1260 <ms_meyda>

רשות רישוי - התנגדות

	09/09/2020	תאריך הגשה	20-1260	מספר בקשה
	חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שמעון התרסי 3	כתובת
0210-003	תיק בניין	60/6958	גוש/חלקה
1470	שטח המגרש	58, 3616 א', ע'1, תמ"מ 2/5.	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	רס-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	מבקש
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אלתרמן דורון	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אלתרמן רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	מונד אסתר חיה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אלדד המבורג לאה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	פרלה חיה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	שטינמן זיוה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	שרוני חנה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גרומר מרים	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	פולג לנה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גרנשטיין ניר רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	כהנא שלמה זאב	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	שטינמן יהושע	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	ברנקין ברכה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	וינוקור אורה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	שפירא שגיא	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	מאייר ענבר	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	הרוש איריס	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גרניט שבא איה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	סמואל אלון דב	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	פרלשטיין איתי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אבוחסירה שגיא אודי חיים	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אבוחסירה מישל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	לאור עידו	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	הרמן לבית בקר שירלי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	פרלשטיין מירב יונית	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	קלינה גל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	דינור מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	המבורג יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	נפתלי ניסים	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	נפתלי שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גיל רמי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גור אמנון	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	קני גדי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	פיזר יפית	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	להב דפנה מאשה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	גור סיגל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	ברד שלהבת	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	אפריאט דורון	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	סבאג מישל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	סבאג חי אליהו הוברט	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רחוב מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100	שמרלינג אלעד חיים	מיופה כח מטעם

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 61 יח"ד.
 - ב- 3 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת שמעון התרסי 1 (להלן חלקה מס' 23 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 20-1285), בשימוש: חניה עבור 66 מקומות חניה חדרים טכניים וחדרי אופניים.
 כניסה לחניה מוצעת ע"י רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש נשוא הבקשה.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 2 ממ"קים, משרד לבעלי מקצוע חופשיים, ו-7 יח"ד עם עם חצרות פרטיות מוצמדות במרווחי צד ועורף (מתוכן דירה אחת עם ממ"ד באגף המערבי).
 - בקומות 5-1 (בכל קומה): 2 ממ"קים, 10 יח"ד (מתוכן דירה אחת עם ממ"ד באגף המערבי) ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזיתות צד ובחזית קדמית ועורפית.
 - בקומה 6 (חלקית): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: 2 גרעיני חדרי מדרגות עם 2 פרי מעליות צמודים לכל גרעין, מעברים ופירי תשתיות.
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח צדדי מזרחי.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות, מעל קומת עמודים המכיל: המכיל 30 יח"ד (בקומות עמודים: 3 מחסנים ו-3 יח"ד ו-9 יח"ד בכל קומה טיפוסית.	1946	609
שינוי שימוש בקומת עמודים ממחסן לחנות.	1948	819

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 33 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 26 מבעלי הזכויות בנכס הרשומים בנסח טאבו. נשלחו הודעות לזכאים והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה בתחום אזור פשט הצפה)

- ההיתר המקורי משנת 1946.
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות:
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	קווי בניין: קדמי דרומי לרח' שמעון התרסי:
1.10 מ' חריגה כתוצאה מקירוי מרפסות והבלטת מערכת מחיצות בתחום שטח המרפסות. לא ניתן לאשר.	2.50 מ' בקומות הטיפוסיות (5-1) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית. בנוסף 1.90 מ' כתוצאה מקירוי מרפסות והבלטת מערכת מחיצות בתחום שטח המרפסות.	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	לצד מזרח:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד מערב:
	2.50 מ'	2.50 מ'	

<p>1.60 מ' חריגה כתוצאה מקירוי מרפסות והבלטת מערכת מחיצות בתחום שטח המרפסות. לא ניתן לאשר.</p>	<p>2.90 מ'</p>	<p>4.50 מ'</p>	<p>לאחור:</p>
<p>חריגה בשטח תכסית הבנייה בכל הקומות הטיפוסיות. לא ניתן לאשר. נוגד הוראות תכנית 3616א' - סטייה ניכרת. (ר' גם הערה מס' 1).</p> <p>31.2 מ"ר לקומה. סה"כ: 156 מ"ר בכל 5 הקומות הטיפוסיות. ואף מעבר לכך שכן כתוצאה מהקטנת תכסית הקומות הטיפוסיות תידרש הקטנת בנייה בקומה עליונה חלקית.</p>	<p>בניגוד להוראות התכנית, כתוצאה מחריגה בשטח תכסית הבנייה בכל הקומות הטיפוסיות.</p> <p>לפי מדידה גרפית: 839.70 מ"ר</p> <p>21.75% לפי חישוב עורך הבקשה.</p>	<p>לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות תוך שמירת התכסית המותרת.</p> <p>במגרש הגדול מ- 750 מ"ר לא תעלה על 55% משטח המגרש= 808.5 מ"ר</p> <p>20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.</p>	<p>זכויות בנייה <u>שטח החלקה לאחר הפקעה לפי 1470 מ"ר</u> קומה טיפוסית:</p> <p>תכסית הקומות הטיפוסיות:</p> <p>שטחי שירות:</p>
	<p>61 יח"ד</p>	<p>68 יח"ד לפי 5496.79 מ"ר (שטחים כוללים בנפח הבנייה המותר) לפי מקדם 80.</p>	<p>צפיפות:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת מ- 2/3 ברצף מאורך החזית, תוך שמירה על רוחב הרצועה אשר לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.</p>	<p>רצועה מפולשת:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית. (ר' גם הערה מס' 3).</p>	<p>בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשירות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.</p>	<p>שימושים בקומת הקרקע:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחי צד ואחורי בלבד.</p>	<p>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</p>
	<p>בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.</p>	<p>עד 3.30 מ'</p>	<p>גובה קומה (בין רצפות):</p>
<p>מרפסות בחזית קדמית מוצעות בצורה לא אחידה –</p>	<p>עד 1.35 מ' בחזית קדמית. 1.60 מ' בחזית עורפית.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור.</p> <p>לפי המוצג בחזית קדמית מוצעות מרפסות בצורה שאינה</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>מרפסות: <u>קווי בניין:</u> בחזית קדמית: בחזית עורפית:</p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>ממוצע שטח:</u></p> <p><u>הוראות בנייה:</u></p>

<p>לא ניתן לאשר. נוגד הוראות תכנית 3616 א'.</p>	<p>אחידה.</p>		
<p>0.12 מ'</p>	<p>2.88 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעיני המדרגת המשותפים של הבניין.</p>	<p>נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. 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.</p>	<p><u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u> <u>לחזית עורפית:</u> <u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u> <u>בינוי:</u></p>
<p>לא הוצג פתרון מיזוג עבור כל הדירות המתוכננות כנדרש לפי הוראות התכנית.</p>	<p>לא הוצג פתרון מיזוג עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>

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

- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
0.30 מ'	במרתף עליון: 4.30 מ' מבלי שהוכח שהנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין כמפורט בהוראות התכנית. במרתף אמצעי: עד 3.00 מ'	עד 4.00 מ' (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' 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').	גובה קומות: גובה 4 קומות תחתונות.

	במרתף תחתון : עד 2.85 מ'	עד 3.50 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	
שימושים :	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים וחדרי אופניים משותפים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	
תכסית :	לפי מדידה גרפית : 1277.50 מ"ר המהווה 87% משטח המגרש. 2% חריגה - לא ניתן לאשר. (ר' גם הערה מס' 2)	80% משטח המגרש - לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 1249.50 מ"ר תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות מגרש לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה. גובה גדר בגבול המגרש הצדדי והאחורי הינו עדל 1.50 מ' המותרים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה, והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	גדרות:
מוצעים 63 יח' של מתקנים סולאריים עבור 61 יח"ד המתוכננות בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום פירים יעודיים בשטחי מעברים משותפים פנימיים, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	דודי אגירה:
לפי המוצג בתכנית קומת הקרקע, מוצעת נישא לתשתיות מים, בגבול מגרש צדדי מזרחי במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	*		מתקני תשתיות ומסתורים:
לא ניתן לבדיקה שכן ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.	*		חומרי גמר
לפי המוצג במפרט הבקשה, שטחים המיועדים לחלחול מי נגר עילי מוצעים בחלקם עם ריצוף (כגון רמפת כניסה למרתף חניה ומבואות שביל כניסה ראשי) המקטין עוד יותר את שטחי החלחול הנדרשים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה).	*		ניהול מי נגר עילי(15% לפחות משטח המגרש):
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 4.50 מ' (בהתאם לרום מפלס הקרקע המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2).		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- במסגרת בחינת הבקשה, נמצא בתיק המידע מיום 31/05/2018 כי נמסר באופן שגוי ששטח לחישוב הזכויות במגרש הינו 1522 מ"ר אך גם צוין כי תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש וכי קיימת הפקעה במגרש לפי תכנית רובע 3 ונדרש הסדר מגרש. יובהר כי ההפקעה הינה מכוח סעיף 4.1.2 ה' (4) לתכנית רובע 3 ברחוב צר כאשר קו הבניין הקדמי הוקטן ל-3 מ' לאחר הרחבת הרחוב. נוכח ההפקעה כאמור, שטח המגרש לצורך חישוב תכסית הבניה המותרת הינו 1470 מ"ר ולא 1522 מ"ר והאמור הובהר לעורך הבקשה במסגרת בדיקה מרחבית לבקשה ואף ניתנה לו האפשרות לתקן את הבקשה בהתאם למותר. נוכח הבהרה זו לעורך הבקשה, התקבלה פנייה מטעם בא כוחם של מבקש הבקשה הטוען כי חישוב זכויות הבנייה הינו משטח המגרש 1522 מ"ר (לפני ההפקעה). במענה לטענותיו של הפונה, ביום 02/11/2020 התקבלה חוות דעת מטעם השירות המשפטי לפיה: "סעיף 1 לחוק התכנון והבניה קובע כי "מגרש" הוא "יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום מקרקעין,

בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו".

תקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992 קובעת כי "לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שנכסה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד".

מהאמור עולה, ככל שלא נקבע אחרת בתכנית, זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש נטו, לאחר הפקעות. במקרה דנן, אין הוראה אחרת בתכנית בדבר אופן חישוב זכויות הבניה ולכן יש לחשב את תכנית הבניה המותרת משטח מגרש נטו.

נוכח האמור, יש לדחות את הטענה כי התכנית ביקשה לחשב את תכנית הבניה מהשטח המקורי של המגרש ואין מניעה להמשיך ולדון בבקשה".

2. לפי הוראות תכנית 3616א', (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 (87% משטח במגרש) שלא ניתן לאשר שכן מדובר במגרש בשטח של 1470 מ"ר (לאחר הפקעה) ואין כל הצדקה להקטנת שטח החלחול מהיקף הנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3616. בנושא זה יובהר כי בהתאם להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה, יש לחייב כי לפחות 15% משטח המגרש יוגדרו עבור חלחול מי נגר עילי וגניון.
3. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור דירות 1 לפי תכנית 58 התקפה אשר הגדירה בין היתר את השימושים המותרים באזור הנ"ל. מבירור עם עורך הבקשה, הנ"ל הצהיר כי שטח שסומן בקומת הקרקע: "מסחר(משרד)" הינו מיועד למשרד לבעלי מקצוע חופשיים ולא עבור מסחר כפי שנרשם בטעות. השימוש המבוקש עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הינו תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תכנית 58 התקפה.
4. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (ב2') בהוראות תכנית 3616א'.
5. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ה' (3) לתכנית 3616א'.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד עומר חלמיש	ת.ד. 20273, תל אביב - יפו 6120201	מתנגד מס' 1- באמצעות בא כוחו- עו"ד עומר חלמיש.
מובשוביץ אבישי	ת.ד. 20273, תל אביב - יפו 6120201	
לאה קפלן פיידמן	רחוב שמעון התרסי 3, תל אביב - יפו 6249206	מתנגדת מס' 2
ניר מאיר	רחוב שמעון התרסי 7, תל אביב - יפו 6249210	מתנגד מס' 3

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1- הוגשה התנגדותו של עו"ד עומר חלמיש בשם מובשוביץ אבישי, להלן עיקרי ההתנגדות:

- הענקת זכויות התמורה בבית משותף הנדון אינה שוויונית, אלא מוענקת באופן מפלה בין בעלי הזכויות, ומשכך אינו עומדת במבחן החלטות ועדות הערר והמפקחת על רישום המקרקעין, לעניין זה וביחס להסכמה הנדרשת- 100% מבעלי הזכויות לשם הענקת תמורה שאינה שוויונית.
- תשריט הבקשה אינו מגלה את היקף זכויות הבניה המתבקשות ביחס לקיים.
- בקשת החיזוק כוללת הקלות (בקווי בניין) אשר כלל אינן מוצגות במסגרת הודעת הפרסום ובכך פגמו בכל ההליך. (ככל ולא מוצע הרחבת דירה בהיקף של 25 מ"ר לכל דירה ונראה כי יש מקום להצעה תכנונית חלופית מטעם היוזם.
- הבקשה להיתר אינה מציעה ממ"ד לכל דירה.
- פגמים בבקשת ההיתר אשר מונעים את בחינתה שכן: לא הוצגו כל תנחות קומות המבנה ביחס למצב הקיים וחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים, לא הוצגו שטחי הדירות הקיימות בהיתר, משכך לא ניתן לבחון את בקשת החיזוק.
- לא ברור מהי התמורה העתידית לצורך תמריצי חיזוק ומבלי שכלל הוצגו חלופות תכנוניות לתכנון המוצע לצורך בחינת רכיבי הליך החיזוק.

מתנגדת מס' 2 - בעלת זכויות הרשומה בתת חלקה 12 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות (בצרוף חוות דעת אדריכלית):

- היעדר תימוכין קנייניים שכן לטענת המתנגדת למבקש אין את הרוב הדרוש לצורך הגשת הבקשה.
- הגשת הבקשה מהווה פגיעה זכויות המתנגדת תוך ניסיון לכפות עליה דירה שאינה עולה בקנה אחת עם דרישותיה ואינה שוות ערך עם יתר הדירות המתוכננות בפרויקט.
- התכנון שהוגש אינו מביא כלל ועיקר לידי ביטוי את הרציונל והעקרונות שביסוד תמ"א 38 שעוסקת בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.
- שטח יחידות הדיור המתוכננות צומצמו בהשוואה לשטח הדירות הקיים ללא כל נימוק תכנוני לכך.
- אי בניית ממ"דים לכל הדירות למעט לדירת היזם המוצעת למכירה.
- אי הקצאת חניה ואי הצמדת חניה בניגוד לכל הסכמה.
- חסימת אוויר ופגיעה משמעותית בכיווני האוויר בדירה המתוכננת עבור המתנגדת.
- תצורת הדירה והחללים הפנימיים המוצעים ביחס לדירת המתנגדת הקיימת מהווים אפליה ביחס לדירות אחרות בפרויקט ופגיעה ואיכות חיים ירודה כלפי המתנגדת עצמה.
- תכנון המרפסת מוצע באופן לקוי וללא כל מתן פרטיות.

מתנגד מס' 3 - בעל זכויות הרשום בתת חלקה 23 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

מיקום 2 רמפות למרתפי החניה המוצעות במרווח צדדי מזרחי, בצמוד לשטח משרד המתוכנן בקרקע עבור המתנגד, אינו תואם את מיקום הרמפות כפי שהני"ל הוצג בפני המתנגד (בתפר שבין שני המגרשים במערב) דבר המהווה פגיעה בתצורת שטח המשרד המיועד וללא כל מתן פתרון עבור אוורור ותאורה הנדרשים.

לאור האמור מבוקש להחזיר את מיקום 2 הרמפות בתפר שבין שני המגרשים במערב למגרש נשוא הבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

- יוער כי מבדיקה בנסח הטאבו, מתנגד מס' 1 אינו רשום כבעל זכויות בנכס, (מבלי שניתן כל הסבר האם התנגדותו הוגשה מטעם בעל זכויות רשום ומשכך אין למתנגד זכות להגשת התנגדות בהתאם לתקנה 37 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה).
- למעלה מן הנדרש, טענות מתנגד מס' 1 באמצעות בא כוחו וכן יתרת טענותיהם של מתנגדים 2 ו-3 הינן טענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 2 להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים הרשומים כבעלי זכויות בנכס (להלן מתנגדים מס' 2 ו-3) הינו כ-6% בלבד.
- באשר לטענת מתנגד מס' 3 לעניין מיקום הרמפות למרתפי החניה, יובהר כי פתרון החניה המשותף עבור 2 המגרשים, המוצע ע"י הסדרת 66 מקומות חניה ב-3 מפלסים עם גישה באמצעות רמפות עליה וירידה הממוקמות במרווח צדדי מזרחי, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 22/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן 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 - 23.6.20, 6.1.20 ותכנית אדריכלית מ - 1.7.20 הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 61 יחידות דיור (57 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו-80 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

63.6 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

13 מקומות חניה לאופנועים

62 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

64 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 86 מקומות חניה למרתפי החניה המשותפים ל - 2 החלקות הגובלות (גוש 6958,

חלקות 23,60 בכתובת שמעון התרסי 1 -7)

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

13 מקומות חניה לאופנועים במרתף

39 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה

חוות דעת:
חסרים 23 מקומות חניה לאופניים, דרוש להשלים, לסמן לפי מידות ולמספר
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
תיקונים נדרשים, נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

פרויקט בשתי הגשות:
הגשה מקוונת 12557 שמעון התרסי 1
הגשה מקוונת 12654 שמעון התרסי 3
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 46,839 ₪.
כל העצים המבוקשים לכריתה עבור בניית מרתפי חנייה הינם מחוץ לקווי בניין.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 40,539 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר, לתשומת לב - סכום זה מתייחס לשתי ההגשות ביחד.
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

הרחקת מתקנים מהגדר לרחוב, מיקום נטיעת עצים חדשים, גינון ללא בנייה וללא חפירה בכל תחום אזור השורשים
המוגן של עץ מספר 2 (עץ מופת)- 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלה מימוזה - לא עץ	9.0	13.0	4.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	צאלון נאה	10.0	80.0	8.0	שימור	51,472
3	פיקוס השדירות	12.0	45.0	10.0	כריתה	5,726
4	פיקוס השדירות - לא עץ	8.0	18.0	8.0	כריתה	
5	שלטית מקומטת	13.0	52.0	10.0	שימור	8,282
6	פיקוס צר עלים	15.0	45.0	10.0	כריתה	6,203
7	פיקוס בנימיני	14.0	42.0	10.0	כריתה	5,403
8	פיקוס בנימיני	12.0	16.0	8.0	כריתה	
9	פיקוס בנימיני	14.0	35.0	12.0	כריתה	3,752
10	סיאגרוס רומנזוף	8.0	37.0	3.0	כריתה	4,709
11	פיקוס בנימיני	12.0	40.8	8.0	כריתה	4,078
12	פיקוס בנימיני	14.0	30.0	8.0	כריתה	2,205
13	סיאגרוס רומנזוף	8.0	35.0	3.0	כריתה	4,214
14	פיקוס בנימיני	14.0	35.0	8.0	כריתה	3,002
15	פיקוס בנימיני	7.0	17.0	3.0	כריתה	
16	פיקוס בנימיני	14.0	22.7	8.0	כריתה	1,264
17	ושינגטוניה חסונה	13.0	45.0	3.0	שימור	7,644
18	פיקוס צר עלים	11.0	70.0	8.0	שימור	28,017
19	פיקוס בנימינה	3.0	12.0	2.0	כריתה	353
20	הדר מלי - לא עץ	2.0	6.0	3.0	כריתה	
21	הדר הקלמנטינה - לא עץ	3.0	6.0	2.0	כריתה	
22	הדר מלי	3.0	6.0	2.0	שימור	48
23	פלומריה ריחנית - לא עץ	3.0	6.0	3.0	כריתה	
24	פלומריה ריחנית - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	
25	קליאנדרה אדומת פרי	3.0	10.6	2.0	שימור	
26	סיאגרוס רומנזוף	6.0	22.0	3.0	שימור	3,679
27	פיקוס השדירות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,885
28	פיקוס השדירות	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,281
29	פלפלון דמוי אלה	2.0	24.0	2.0	כריתה	1,764
30	קליאנדרה אדומת פרי - לא עץ	3.0	8.0	2.0	כריתה	
31	פלומריה ריחנית - לא עץ	2.0	6.0	2.0	כריתה	
32	פלומריה ריחנית - לא עץ	2.0	6.0	2.0	כריתה	

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. תכסית הקומות בבניין הינה מעבר למותר בהוראות תוכנית 3616'א – סטייה ניכרת.
2. כתוצאה מחריגה מעבר לתכסית הבנייה המותרת, מוצעת חריגה של 156 מ"ר (בקומות טיפוסיות) וכן בקומת גג חלקית כתוצאה מהקטנת תכסית קומות טיפוסיות, הכל מעבר לסך זכויות הבנייה הנפחיות, המותרות לפי תוכנית 3616'א – סטייה ניכרת.
3. מרתפים:
 - א. תכסית הבנייה המוצעת במרתפי החנייה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תנ"א 34 ותוכנית 3616'א ואף נוגדת את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
 - ב. גובה קומת מרתף עליונה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תוכנית ע'1.
4. מוצעת הבלטת מערכת מחיצות בנויות לכל גובה אגף מרפסות, בחזית קדמית ועורפית המהווה בנייה בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תוכנית 3616'א.
5. נסיגת הבנייה על הגג, בחזית הקדמית הינה קטנה מהמותר בהוראות תוכנית 3616'א.
6. מרפסות בחזית קדמית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א.

7. מוצעת נישה לתשתיות מים בגבול מגרש צדדי מזרחי, במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
8. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 א. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר עבור כל הדירו המתוכננת כנדרש בהוראות תוכנית 3616 א'.
 ב. שטחים המיועדים לחלחול מי נגר עילי מוצעים בחלקם עם ריצוף (כגון: רמפת כניסה למרתף חנייה ומבואת שביל כניסה ראשי) המקטינים עוד יותר את שטחי החלחול הנדרשים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
 ג. ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.
 ד. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשויות הניקוז ונחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ה'(3) לתוכנית 3616 א'.
9. 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.
10. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
 - מבדיקה בנסח הטאבו, מתנגד מס' 1 אינו רשום כבעל זכויות בנכס, (מבלי שניתן כל הסבר האם התנגדותו הוגשה מטעם בעל זכויות רשום) ומשכך אין למתנגד זכות להגשת התנגדות בהתאם לתקנה 37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).
 למעלה מן הנדרש, טענות מתנגד מס' 1 באמצעות בא כוחו וכן יתרת טענותיהם של מתנגדים 2 ו-3 הינן טענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 2 להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים הרשומים כבעלי זכויות בנכס (להלן מתנגדים מס' 2 ו-3) הינו כ-6% בלבד.
 - באשר לטענת מתנגד מס' 3 לעניין מיקום הרמפות למרתפי החנייה, יובהר כי פתרון החנייה המשותף עבור 2 המגרשים, המוצע ע"י הסדרת 66 מקומות חנייה ב- 3 מפלסים עם גישה באמצעות רמפות עליה וירידה הממוקמות במרווח צדדי מזרחי, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
11. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0083-20-6 מתאריך 12/11/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. תכסית הקומות בבניין הינה מעבר למותר בהוראות תוכנית 3616 א' – סטייה ניכרת.
2. כתוצאה מחריגה מעבר לתכסית הבנייה המותרת, מוצעת חריגה של 156 מ"ר (בקומות טיפוסיות) וכן בקומת גג חלקית כתוצאה מהקטנת תכסית קומות טיפוסיות, הכל מעבר לסך זכויות הבנייה הנפחיות, המותרות לפי תוכנית 3616 א' – סטייה ניכרת.
3. מרתפים:
 א. תכסית הבנייה המוצעת במרתפי החנייה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34 ותוכנית 3616 א' ואף נוגדת את הנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
 ב. גובה קומת מרתף עליונה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תוכנית ע'1.
4. מוצעת הבלטת מערכת מחיצות בנויות לכל גובה אגף מרפסות, בחזית קדמית ועורפית המהווה בנייה בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תוכנית 3616 א'.
5. נסיגת הבנייה על הגג, בחזית הקדמית הינה קטנה מהמותר בהוראות תוכנית 3616 א'.
6. מרפסות בחזית קדמית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
7. מוצעת נישה לתשתיות מים בגבול מגרש צדדי מזרחי, במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר

- בהנחיות מרחביות.
8. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
א. לא הוצג פתרון למיזוג אוויר עבור כל הדירו המתוכננת כנדרש בהוראות תוכנית 3616א'.
ב. שטחים המיועדים לחלחול מי נגר עילי מוצעים בחלקם עם ריצוף (כגון: רמפת כניסה למרתף חנייה ומבואת שביל כניסה ראשי) המקטינים עוד יותר את שטחי החלחול הנדרשים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
ג. ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.
ד. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשויות הניקוז ונחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ה'(3) לתוכנית 3616א'.
9. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
10. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
- מבדיקה בנסח הטאבו, מתנגד מס' 1 אינו רשום כבעל זכויות בנכס, (מבלי שניתן כל הסבר האם התנגדותו הוגשה מטעם בעל זכויות רשום) ומשכך אין למתנגד זכות להגשת התנגדות בהתאם לתקנה 37 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).
למעלה מן הנדרש, טענות מתנגד מס' 1 באמצעות בא כוחו וכן יתרת טענותיהם של מתנגדים 2 ו-3 הינן טענות קנייניות אשר לנושאים אלו יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני אשר אינה לוקחת צד בהסכמים בין בעלי העניין שבבקשה ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 2 להיעדר תימוכין קנייניים, יובהר כי מבדיקת נסח הטאבו נמצא כי חלקם היחסי של המתנגדים הרשומים כבעלי זכויות בנכס (להלן מתנגדים מס' 2 ו-3) הינו כ-6% בלבד.
- באשר לטענת מתנגד מס' 3 לעניין מיקום הרמפות למרתפי החנייה, יובהר כי פתרון החנייה המשותף עבור 2 המגרשים, המוצע ע"י הסדרת 66 מקומות חנייה ב- 3 מפלסים עם גישה באמצעות רמפות עליה וירידה הממוקמות במרווח צדדי מזרחי, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
11. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.