

כ"ג ניסן תשפ"א
05 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0023 תאריך: 15/03/2021 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אבירים קאסלרוק מהר"ל 8 תל אביב בע"מ	מהר"ל 8	0258-008	21-0129	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0129	תאריך הגשה	25/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מהר"ל 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	64/6955	תיק בניין	0258-008
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע"א, 1, 58, 3616א	שטח המגרש	359 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבירים קאסלרוק מהר"ל 8 תל אביב בע"מ	רחוב זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
בעל זכות בנכס	ישראל דרור	רחוב מהר"ל 8, תל אביב - יפו 6248108
בעל זכות בנכס	אלגור רות	רחוב מהר"ל 8, תל אביב - יפו 6248108
בעל זכות בנכס	קרנרמן מירב	רחוב מהר"ל 8, תל אביב - יפו 6248108
עורך ראשי	שפיגל רון	ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905
מתכנן שלד	קלע רועי	רחוב דרך הבאר 14, ביתן אהרן 4029400
מורשה חתימה מטעם המבקש	בודוק אבי	רחוב זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מורשה חתימה מטעם המבקש	יצחק אבן ארי	רחוב היצירה 10, רעננה 4366356

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יחידות מגורים.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עם מקלט. סה"כ 6 יחידות מגורים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
779	1963	לבנין בית בן 2 קומות על קומה א' פנויה חנייה ומקלט בקומה תחתונה המכיל בקומה א' - כניסה, ביתן פחי אשפה, שטח מיועד לחנייה ל- 3 מכוניות, שטח פתח וגדר. ובקומות ב', ג' 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
327	1964	להוספת קומה ג' המכילה: 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 7 תתי חלקות. על הבקשה חתומים החברה המבקשת "אבירים קאסלרוק מהר"ל 8 תל אביב בע"מ" באמצעות 2 מורשי חתימה מטעמה (בודוק אבי ויצחק אבן ארי) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס, עו"ד זיו סימון בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

התאמה לתב"ע 3616א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1963.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	6 + קומת גג חלקית.	6 + קומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי מערבי לרחוב מהר"ל	3.00 מ' + 1.00 מ' הפקעה. תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	<u>בקומת הקרקע</u> 2.60 מ' לאחר הפקעה. <u>בקומות הטיפוסיות</u> 2.40 מ' לאחר הפקעה. בליטה של 0.6 מ' ופחות מ 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	0.40 מ'. עמוד מחוץ לקו בניין. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. 0.10 מ' מעבר לבליטה המותרת. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
צדדי צפוני	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי, מזרחי	4.50 מ'	4.05 מ'	0.45 מ' בליטה מעבר לקו הבניין. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו (לפי חישוב שטחים: 964.95 מ"ר) כ - 193 מ"ר.	לפי חישוב שטחים : 291.25 מ"ר המהווים כ- 30% מסך שטח ברוטו.	
צפיפות מספר יח"ד	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, קומת קרקע חלקית, ב- 5 קומות טיפוסיות ובקומת גג חלקית - לפי מקדם 80 מ"ר. 14 יח"ד = 80 מ"ר / 1087 מ"ר	11 יח"ד.	
קומת קרקע תכנית	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קירות ותיבת דואר בתחום הרצועה המפולשת. בהתאם להוראות התכנית.	בנייה ברצועה המפולשת. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
שימושים	מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז.		
גובה קומה בין רצפות	3.30 מ'.	3.15 מ'.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות גזוטה הבלטה	עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' קדמי. 1.60 מ' אחורי.	
שטח	עד 14 מ"ר למרפסת.	בהתאם להוראות התכנית.	

	בהתאם להוראות התכנית.	לא יעלה על 12 מ"ר.	ממוצע
0.42 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'. 1.58 מ'. 4.20 מ'.	קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובלטות. בהתאם לנסיגות - 3.00 מ'. 2.00 מ'.	קומת גג חלקית תכנית לחזית לאחור גובה בנייה ברטו
0.40 מ'. בניגוד להוראות תכנית. לא ניתן לאשר.	5.40 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. מגרעין המדרגות המשותף.	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג כולל מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. גישה לשטח משותף.	מצללה על הגג נסיגות ממעקה הגג גובה
0.83 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לפי בדיקה גרפית : ממעקה הגג הקדמי כ- 1.56 מ'. ממעקה הגג האחורי כ- 0.37 מ'.	1.20 מ' ממעקה הגג.	
0.11 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	קדמית כ- 3.11 מ'. אחורית כ- 3.11 מ'.	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	
חסר מזגן 1. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	במסתורי כביסה, פרט לדירה בקומת הגג החלקית.	התקנת מעבה מזגן לכל דירה בפיר ייעודי/ במסתור הכביסה/ על הגג העליון.	מזגנים
	מסתורי כביסה בחזית צד צפונית, בהתאם להוראות התכנית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ויתוכנן במישור החזית.	מסתורי כביסה
	12 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 11 יח"ד.	לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות מרתף.	2 קומות ועד 4 קומות.	קומות
1.21 מ'. לצורך תפקוד הבניין. ניתן לאשר.	<u>מרתף 1</u> : 2.71 מ' (באזור מחסנים דירתיים), 5.21 מ' עבור מתקן חניה. <u>מרתף 2</u> : 2.20 מ' (באזור מאגר מים), 2.30 מ' עבור מתקן חניה. <u>מרתף 3, -4</u> : 2.30 מ' עבור מתקן חניה.	מקסימום 4.00 מ' נטו.	גובה
	<u>מרתף 1</u> : מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חניה. <u>מרתף 2</u> : חניה, מאגר מים, חדר מכונות. <u>מרתף 3, -4</u> : חניה.	ב 2 הקומות העליונות : חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ שטחים נלווים למגורים.	שימוש
מרתף מחוץ לגבול המגרש			תכנית

הצפוני. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	221 מ"ר מהווים 61% משטח המגרש.	80% 85% = 305 מ"ר	לפי ע' 1 לפי תמ"א 34
--	--------------------------------	----------------------	-------------------------

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצגה סכמת שטחי חלחול. לפי מדידה גרפית, כ- 139 מ"ר המהווים כ- 38%.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים. 589 מ"ר * 15% = 88 מ"ר.
בהתאם לתכנית מדידה, גובה מפלס המדרכה: 80.04 מ'. גובה מפלס הכניסה: 8.40 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
בהתאם להנחיות המרחביות. מוצעת רצועת גינון כולל חלחול ובתי גידול ברוחב 2.00 מ'.		+	פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.50 מ'.
בעמוד 2, הוצגה פריסת גדרות שאינה בקני"מ 1:100. <u>מערבית, קדמית</u> : מבוקש שער כניסה בגובה 86 ס"מ. <u>דרומית, צדדית</u> : פילר חשמל בגובה 1.50 מ', שאר הגדר 50 ס"מ. הגדר אינה בגובה אחיד. <u>מזרחית, אחורית</u> : כ- 1.50 מ' מהמפלס הגבוה. <u>צפונית, צדדית</u> : 1.50 מ' עבור גמל מים, חלקה בגובה 50 ס"מ, חלקה עם מעקה ברזל בגובה של כ- 1.70 מ'.	+		גדרות גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
בקומה העליונה, מבוקשות מצללות בחזית הקדמית והאחורית – בהתאם למדיניות/ הנחיות המרחביות.		+	מצללה במרפסת שאינה גג עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.
מבוקשות מצללה בחזית הקדמית והאחורית – בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:50 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	מצללה על הגג שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה
בחזית צדדית, צפונית: עומק: 65 ס"מ, אורך: 2.0 מ'.		+	מסתור כביסה עומק לא יפחת מ-0.6 מ' אורכו לא יפחת מ-2.0 מ'
במסתורי הכביסה. 3 דודי אגירה על הגג העליון. בניגוד להנחיות לא ניתן לאשר.	+		דודי אגירה
		+	אורור

הערות נוספות:

1. בתאריך 23/02/2021 עורך הבקשה עודכן בשיחה טלפונית ובמענה לפנייה מקוונת שקיים סירוב בתיאום התכנון של מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה. הוסבר שיש לפנות לבוחנת התנועה וחניה בפנייה מקוונת על מנת להסדיר את התיאום.

2. קיימת חוסר התאמה במספר יחידות הדיור בין מאזן החניה שהוגש לבקשה לתכנית הראשית. במאזן חניה צוין שמבוקשות 12 יחידות דיור ובתכנית הראשית מבוקשות 11 יחידות דיור.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
----	-------	-------

שם	כתובת	הערות
בן עמי אוריאל ויטונסקי איטה גינסבורג שלמה עו"ד ניצק פיק	רחוב הנצי"ב 39, תל אביב - יפו 6701515	3 מתוך 5 בעלים בתת חלקה 1.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מספר 1, 2, 3, שלושה מתוך 5 בעלים בתת חלקה 1 מיוצגים ע"י עו"ד ניצק פיק ולהלן עיקרי התנגדותם:
מדובר בפגיעה בזכויות קנייניות ברורות הקיימות למרשיי תוך כך שהלכה למעשה המבקשים היתר מפקיעים זכויות מרשיי על פי חוק והכל בניגוד לחוק ובחוסר תום לב.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההתנגדות אינה כוללת נימוקים תכנוניים רלוונטיים.
2. הוועדה המקומית/ רשות רישוי עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. במקרה זה, הבקשה כוללת ליקויים ולא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 22/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 12 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

- 23 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 0 מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת:

לא ניתן לאשר פתרון חניה המוצע עם עודף חניה לרכב פרטי מעבר לדרישת התקן וללא מענה לדרישת התקן לרכב דו גלגלי ולרכב נכים.

המלצה: לא ניתן לאשר כפי שהוגש.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים: הצגת כמות כלי אצירה בהתאם לנדרש, הצגת מיגון למסלול פינוי האשפה, הצגת הנמכת אבן שפה בקצה שביל הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 352 ₪. יש לנטוע במגרש (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

16 עצים במגרש וסביבותיו- סקר, טבלה ומיפוי תואמים: עצים 2-5 (4 יח') מחוץ למגרש לשימור. יתרת העצים במגרש למבוקשים לכריתה. עץ 14 בערך של 352 ש"ח והיתרה לא מוגנים / לא קיימים בחסרי ערך - מאושר לכריתה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הרחבת רצועת הגינון, קביעת כמות העצים, הצגת פרישת גדר נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	עץ יבש ומת	0.	0.	0.	כריתה	
2	פיקוס השדרות	5.0	70.0	3.0	שימור	20,771
3	תות לבן	10.0	25.0	4.0	שימור	2,473
4	דקל וושינגטוניה	3.0	45.0	3.0	שימור	972
5	איזדרכת מצויה	12.0	80.0	3.0	שימור	8,038
6	גדם וותיק	0.	0.	0.	כריתה	
7	גדם וותיק	0.	0.	0.	כריתה	
8	גדם וותיק	0.	0.	0.	כריתה	
9	הדר	4.0	15.0	0.	כריתה	
10	איזדרכת מצויה	6.0	10.0	0.	כריתה	
11	הדר	5.0	15.0	0.	כריתה	
12	עץ יבש ומת	0.	0.	0.	כריתה	
13	איזדרכת מצויה	8.0	18.0	0.	כריתה	
14	איזדרכת מצויה	10.0	20.0	2.0	כריתה	352
15	הדר	4.0	5.0	0.	כריתה	
16	עץ יבש ומת	0.	0.	0.	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 20/05/2020
חלקה 64 בגוש 6955 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את קווי ההפקעה.
- המבקש הטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאי לאיכלוס:
- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 16/04/2020
לאור משבר הקורונה, אני מאפשרת הגשת הבקשה, בד בבד יש להתקדם עם הכנת התצר ולהגישו אלי עד לשיבוץ בוועדה.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עם מקלט והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף מהסיבות הבאות:
1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה. לא ניתן לאשר פתרון חניה המוצע עם עודף חניה לרכב פרטי מעבר לדרישת התקן וללא מענה לדרישת התקן לרכב דו גלגלי ולרכב נכים. כמו כן, קיימת חוסר התאמה במספר יחידות הדיור בין מאזן החניה שהוגש לבקשה לתכנית הראשית. במאזן חניה צוין שמבוקשות 12 יחידות דיור ובתכנית הראשית מבוקשות 11 יחידות דיור.
 2. בקומת הקרקע, מבוקשת בנייה בחריגה של 40 ס"מ לאחר הפקעה בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 3. בקומת הקרקע, בתחום הרצועה המפולשת מבוקשת בנייה בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 4. בקומות הטיפוסיות, בחזית הקדמית מבוקשת בליטה בחריגה של 10 ס"מ מהבליטה המותרת בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 5. בקומות הטיפוסיות, בחזית האחורית מבוקשת בליטה של 45 ס"מ בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 6. בקומת הגג החלקית, מבוקשת בנייה בחזית האחורית בנסיגה קטנה ב 42 ס"מ מהנסיגה המותרת בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 7. בקומת הגג החלקית, באזור חדר המדרגות הכללי, גובה הבנייה ברוטו ממפלס רצפת קומת הגג עולה על 5.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 8. בקומת הגג החלקית, בחזית האחורית מבוקשת מצללה בנסיגה קטנה ב- 83 ס"מ ממעקה הגג בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 9. בקומת הגג החלקית מבוקשות מצללות גבוהות מ- 3.00 מ' כולל עובי קורה בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 10. לא הוצגו מעבי מזגנים בהתאם למספר בדירות המבוקש בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
 11. על הגג העליון מבוקשים דודי שמש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
 12. קירות המרתף המבוקש חורגים מגבול המגרש מצפוני.
 13. פריסת הגדרות שהוגשה אינה בקנ"מ 1:100 וכוללת חריגות כמפורט:
 - בחזית הקדמית מבוקש שער כניסה החורג מ- 70 ס"מ המותרים בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול לא הורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
 - חלק מגובה הגדר הצפונית חורג מ- 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
- ב. לדחות את ההתנגדויות שכן,
1. ההתנגדות אינה כוללת נימוקים תכנוניים רלוונטיים.
 2. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדין בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0023-21-6 מתאריך 15/03/2021

א. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עם מקלט והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה. לא ניתן לאשר פתרון חניה המוצע עם עודף חניה לרכב פרטי מעבר לדרישת התקן וללא מענה לדרישת התקן לרכב דו גלגלי ולרכב נכים. כמו כן, קיימת חוסר התאמה במספר יחידות הדיור בין מאזן החניה שהוגש לבקשה לתכנית הראשית. במאזן חניה צוין שמבוקשות 12 יחידות דיור ובתכנית הראשית מבוקשות 11 יחידות דיור.
2. בקומת הקרקע, מבוקשת בנייה בחריגה של 40 ס"מ לאחר הפקעה בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
3. בקומת הקרקע, בתחום הרצועה המפולשת מבוקשת בנייה בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
4. בקומות הטיפוסיות, בחזית הקדמית מבוקשת בליטה בחריגה של 10 ס"מ מהבליטה המותרת בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
5. בקומות הטיפוסיות, בחזית האחורית מבוקשת בליטה של 45 ס"מ בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
6. בקומת הגג החלקית, מבוקשת בנייה בחזית האחורית בנסיגה קטנה ב 42 ס"מ מהנסיגה המותרת בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
7. בקומת הגג החלקית, באזור חדר המדרגות הכללי, גובה הבנייה ברוטו ממפלס רצפת קומת הגג עולה על 5.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
8. בקומת הגג החלקית, בחזית האחורית מבוקשת מצללה בנסיגה קטנה ב- 83 ס"מ ממעקה הגג בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
9. בקומת הגג החלקית מבוקשות מצללות גבוהות מ- 3.00 מ' כולל עובי קורה בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
10. לא הוצגו מעבי מזגנים בהתאם למספר בדירות המבוקש בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
11. על הגג העליון מבוקשים דודי שמש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. קירות המרתף המבוקש חורגים מגבול המגרש מצפוני.
13. פריסת הגדרות שהוגשה אינה בקני"מ 1:100 וכוללת חריגות כמפורט:
 - בחזית הקדמית מבוקש שער כניסה החורג מ- 70 ס"מ המותרים בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
 - גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול לא הורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
 - חלק מגובה הגדר הצפונית חורג מ- 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן,

1. ההתנגדות אינה כוללת נימוקים תכנוניים רלוונטיים.
2. הוועדה המקומית עוסקת בעניינים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.