

כ"ד אייר תשפ"ב
25 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0028 תאריך: 23/05/2022 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הכשרה בילדמור שלומציון בע"מ	שלומציון המלכה 5	0491-005	22-0566	1
14	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הכשרה בילדמור שלומציון בע"מ	שלומציון המלכה 7	0491-007	22-0567	2

רשות רישוי - התנגדות

	06/04/2022	תאריך הגשה	22-0566	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שלומציון המלכה 5	כתובת
0491-005	תיק בניין	500/6212	גוש/חלקה
507	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע 1, 179, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	הכשרה בילדמור שלומציון בע"מ	מבקש
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	גרימשטיין סימונה	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	הלפרן רונאל דנה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 52, תל אביב - יפו 6423318	פלקס ערן	בעל זכות בנכס
רחוב חוגלה 13, עין שריד 4069700	פסטר שמי	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315	מידן יעל	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	בראל ניב	בעל זכות בנכס
רחוב דקל 6, שוהם 6082258	פטיגרו איתן	בעל זכות בנכס
רחוב בזל 29, הרצליה 4666029	לדרמן אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן יאיר 100, קרית אונו 5560729	לופו סתו	בעל זכות בנכס
רחוב הגת 8, אבן יהודה 4052049	סוסן דוד	בעל זכות בנכס
רחוב מבצע דקל 10, פתח תקווה 4934630	(רוזיו) רוזיה עפרה	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן יאיר 100, קרית אונו 5560729	לופו רון	בעל זכות בנכס
רחוב שפירא צבי 6, ירושלים 9654206	חן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב הגת 8, אבן יהודה 4052049	סוסן עירית	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	הברון עומר	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 17, פתח תקווה 4931823	סלומון מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב סנש חנה 39, אזור 5801126	כהן שרה	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	פריש רוני	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	בר חיים לאה	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	הנובר רשי	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 79, תל אביב - יפו 6818024	חן אלינור	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	הנובר יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315	מידן רמי	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	בראל חנה	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	פריש מרים	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	כהן אליאס	בעל זכות בנכס
רחוב רב אשי 1, תל אביב - יפו 6939535	גלילי יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב רב אשי 1, תל אביב - יפו 6939535	גלילי רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 5, תל אביב - יפו 6226703	שמש ישראל משה	בעל זכות בנכס
רחוב פיכמן 10, תל אביב - יפו 6902709	לב קלרה	בעל זכות בנכס
רחוב מבצע דקל 10, פתח תקווה 4934630	(רוזיו) רוזיה יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016	משולמי רון	מתכנן שלד
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	מאריש אלכס	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בליי גיל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור אשר בנוי בקיר משותף ומרתף במשותף עם הבניין ממזרח בחלקה 499 בכתובת שלומציון המלכה 7, (בבדיקה מרחבית בקשה - 22-0164), עם כניסה נפרדת לכל מגרש במעלית רכב.

הבניין המבוקש מכיל:
בקומות מרתף 2, -1: חניון אוטומטי עבור 25 מקומות חניה לרכב ו-1 מקום חניה לרכב נכים ל-2 בנינים גובלים, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרתף 1-, 2 מחסנים דירתיים בקומה 2-, חללים טכניים משותפים לרבות חדר טראפּו.
בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אשפה, מעלית רכב לירידה לחניון, פירי מדרגות ומעלית, מעברים ומבואות משותפים.
בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרא לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בחזית הקדמית בפרגולה בנויה..
בקומה 6: 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 גזוזטראות בחזית העורפית.
בקומה 7: 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית העורפית מקורה חלקית בפרגולה.
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.
בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בקו הגדר בגבול הרחוב במרכז הרצועה הגננית, פירי כניסת ויציאת אויר מרתפי וחדר טראפּו בצמוד לגדר הצד המערבית, לא נראה חיבור המגרש לגז.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מקלט ומחסן במרתף המכיל: בקומת העמודים-2 יחידות דיור, חדר שירות ושטח פתוח, בקומות א, ב, ג – 4 יחידות דיור בכל קומה וחדר כביסה על הגג.	1954	1047
היתר המקור	שינויים בקומת העמודים מ-2 יחידות דיור בנות 1.5 חדרים וחדר שירות ל-3 יחידות דיור בנות חדר אחד וחדר שירות.	1954	80

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף של 16 בעלים פרטיים ובחכירה של 41 בעלים פרטיים. על גבי מפרט הבקשה חתומים מירב בעלי הזכויות בנכס ע"י מיופה כוחם עו"ד גד שפסלס לכל הבעלים שלא חתמו. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה, בתחום פשט הצפה)

- היתר המקור משנת 1954
- 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.
- הבקשה מוגשת פעם שניה בהסכמת עורכי הבקשה לשם בדיקה מעמיקה שנערכה עם צוות התכנון. תכנית ההגשה זהה הבדיקה המרחבית נעשתה בהתאם לתוכנית ההגשה. ראו הערות נוספות מטה.

מספר קומות	מוצר	מותר	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	
שטחי שרות	כ-36%	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62מ"ר)	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
3מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ראה התייחסות בהמשך לעניין בנייה בקיר משותף, הערות מס' 1 ו-2	4.00 מ'	4.00 מ'.	קדמי לרחוב שלומציון המכה
	3.00 מ'	3.00 מ'	לצד מערב
	0.00 מ'	3.00 מ'	לצד מזרח
	5.00 מ'	5.00 מ'	לאחור
	3.15 מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	3.00 מ'	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
3.00 מ' לחזית הקדמית. 2.02 מ' לחזית העורפית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7	
	1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.60 מ' מקו בניין אחורי. בהתאם להוראות התכנית. עד 09.62 מ"ר למרפסת. במוצע של 8.60 מ"ר ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	24 יח"ד	23 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר. על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה 90 מ"ר = 26 יח"ד	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.65 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
0.15מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ניתן לאשר לשם הסתרת מתקנים טכניים.	4.65 מ' עבור פיר המעלית		
בחריגה מהוראות התוכנית	- מוצע חדר אשפה אחד לשני הבניינים בקיר המשותף. - לא נראה חיבור הבניין לגז.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
ראה הערה מס' 3			

סטייה	מוצע	מותר	
	- מוצעת מבואת כניסה משותפת לשני הבניינים לא נעשה פרסום הקלה לנושא		
בניגוד להוראות התוכנית.	לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע. בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 למבנים בתחום פשט ההצפה	0.60 מ' גובה אבסולוטי 5.00+ מ'	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	2.95 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
	1.40 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	נסיגות
	בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
- בניגוד להוראות התוכנית תמ"מ 2/5. לא ניתן לאשר.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש - הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להגשת כתב התחייבות חתום. יידרש כתנאי להיתר. - לא הוגש - ייכתב כתנאי להיתר	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט. -אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חוו"ד	הוראות נוספות למתן היתר: מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"מ א 3/ב/34

סטייה	מוצע	מותר	
	- ייכתב כתנאי להיתר - ייכתב כתנאי בהיתר.	הידרולוגית) כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	קומות
מבוקשים שטחים נלווים ליחידות דיור במרתף בבניין שנמצא בתחום פשט הצפה. לאור חוסר מסמכים לא ניתן לקבוע האם ניתן לאשר את השימוש המבוקש. ראה הערה מס' 4	חניה / מתקנים טכניים / מחסנים / שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 857.27 מ"ר, המהווים כ- 84.57% משטח המגרשים.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	עוגנים

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 למבנים בתחום פשט הצפה	+		מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
לא הוגשה פריסת גדרות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר. מבוקש גמל מים בגבול הגרש לרחוב במרכז רצועת הגינון. בחזית הדרומית נראה כי גובה גמל המים הינו 0.80 מ'.	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא נראה מפלס הגינון בתוכנית אך מחתכים ניתן ללמוד כי עומד בהנחיה.		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחוב 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 אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל	+		חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון

הערות	לא	כן	
קומת הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.			חשוף/ לבני סיליקט בהירים/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינון. מבוקשים פילרים לחשמל בגבול הכניסה בשטח רצועת הגינון.	+	+	מתקני תשתית וטכניים -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.
לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בהסתמך על תיק מידע לבקשה מס' 201802066 מתאריך 2/12/2018 בו ניתנה המלצה חיובית של מחלקת התכנון לבניה בקיר משותף עם חלוקה נפחית בחזית הקדמית. תיק המידע יצא טרם אימוץ הנחיות מהנדס העיר שפורסמו ביום 10.09.2019 ואשר כללו המלצות לבחינת "התאמה למרקם הקיים" בבקשות לבניה בקיר משותף וכן בבקשות לאיחוד חלקות מכוח הוראות סע' 6.4 לתכנית רובע 3 ורובע 4 (להלן: "קריטריונים") והבקשה דן אינה עומדת בקריטריונים.

לאור התנגדויות שהוגשו בבקשה וביניהם התנגדות לבנייה בקיר משותף והזמן הרב מאז יצא תיק המידע ומאז ניתנה ההמלצה של מחלקת התכנון, נערכה בדיקה נוספת מול מחלקת תכנון מרכז ונמצא כי הבנייה כפי שהוגשה אינה עומדת בקריטריונים, ויוצרת חזית ארוכה מ-26 מ' כלפי הרחוב והעובדה כי הבניינים הקיימים אינם בנויים בקיר משותף. ראה חו"ד מחלקת התכנון בסעיף 2.

כמו כן בין מועד הוצאת תיק המידע לבין מועד הגשת הבקשה קבעה ועדת הערר במספר החלטות אשר בהם נדונו הקריטריונים את המבחן על פיו תיבחן בקשה לבניה בקיר משותף: ערר (ת"א) 1105-07-19 אקו סיטי אס. אל יזמות ובניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, ערר (ת"א) 1040-03-19 + 1036-03-19 רס צליח רמבנדט 8-10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ובערר תא/1054/0419 + 1048 דוד פאר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח'.

בהתאם לקביעות ועדת הערר בקשה לבניה בקיר משותף כוללת מבחן דו שלבי בו בשלב הראשון נבחנת שאלת התאמת הבקשה להקמת בניינים בקיר משותף למרקם הרובע, זאת בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי מהנדס העיר כאשר מקום בו הבקשה לא עומדת בקריטריונים אין לאשרה.

לאחר מכן וככל שהבקשה עומדת בקריטריונים יש שלב נוסף בו נבחנת השאלה האם קיימים שיקולים אחרים אשר בגינם אין מקום התיר הקמת בניינים בקיר משותף או שניתן להתיר הקמתם בתנאים או בכלל, כאשר בשלב זה יש לבחון את השפעת הבניה המתוכננת על הסביבה הקרובה.

המבחן הדו שלבי שנקבע בהחלטות ועדת הערר אומץ על ידי בית המשפט המחוזי בפסק הדין שניתן בעת"מ -28407-02 שחם ואח' נ' ועדת הערר לתו"ב מחוז תל אביב, ביום 28.11.21.

הבקשה לחדר אשפה אחד לשני הבניינים עומד בניגוד להוראות התוכנית הקובעת עצמאות תפקודית לכל בניין ולא פורסמה הקלה.

2. להלן חו"ד מחלקת תכנון עיר מרכז ע"י גילה גינסברג:

" אחד המאפיינים הבולטים של המרקם העירוני במרכז העיר הוא בינוי המותיר מרווחים במגרשים הן כלפי הרחוב והן ביחס למבנים הגובלים. מרווחים אלה מייצרים את קצב הבינוי הרחוב, (אורכי המסות הבנויות), רצועות הירק כלפי הרחוב ובין המבנים השכנים, מספקות אור ואוורור לדירות בבניינים ומאפשרות חלחול מי נגר. שמירה על מרווחים אלה היא אפוא חלק מהמדיניות העירונית הן מנימוקים אדריכליים והן מנימוקים אקולוגיים. תכניות הרובעים כוללות הוראות לבנייה בקיר משותף/איחוד חלקות לפי שיקול דעת הועדה המקומית. הוראה זו מיועדת למבנים אשר בנויים בקיר משותף טרם אישור התכנית וכן למבנים אשר אינם בנויים בקיר משותף אשר בשל נתוני מגרש מגבילים נזקקים לבניה בקיר משותף במטרה לעמוד בהוראות התוכנית ובתקנים העדכניים. על מנת לאפיין זאת, גובשו קריטריונים לבחינת בקשות לאיחוד חלקות ולבנייה בקיר משותף.

הבקשה שבנדון מבוססת על לתיק מידע שהוגש סמוך לאישור תוכנית רובע 4, טרם גיבושן של הנחיות אלה והיא אינה עומדת בקריטריונים אלה:

1. הבניינים הקיימים אינם בנויים בקיר משותף
2. רוחב 2 החלקות הפונות לרחוב שלומציון המלכה גדול מ-26 מ' ולפיכך לא ניתן להמליץ על בניה בקיר משותף. "

3. בנוסף **התקבלה חו"ד משפטית כלהלן**: " בהתאם לחוות הדעת המשפטית המצורפת מיום 27.3.2018, בנושא בניה בקיר משותף בתחום תכניות הרובעים עולה כי עם אישור תכניות אלו הקובעות הוראות ייעודיות העוסקות באיחוד חלקות, לא ניתן להמשיך ולתת פרשנות לפיה בניה בקיר משותף לא מחייבת בניית קיר פיסי בין הבניינים, שכן פרשנות זו לא מתיישבת עם לשון הוראת סעיף 4.1.2ט, לא מתיישבת עם תכליתה, ויש בה כדי לייתר את הוראות סעיף 6.4 בתכנית העוסקת באיחוד חלקות.

נבחן מספר פעמים ע"י המתאפשרים במפורש לפי הוראות התכנית. יחד עם זאת, הובא לידיעתנו לאחרונה כי בהתאם להנחיות העיצוב הכלולות בהנחיות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים, אמנם הובהר כי נדרשת עצמאות תפקודית של כל בניין אך צוין כי תותר מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית, כן איחוד מערכות תשתיות. האמור אינו עולה בקנה אחד עם חוות הדעת המשפטית שניתנה בנושא וככל שמבקשים להקים מבואה משותפת/מתקני תשתית משותפים כפי שמומלץ בהנחיות, הרי שיש לעשות זאת בהקלה. בבקשות לא התבקשה הקלה תכנון מבואה משותפת.

4. מבוקשים שטחים נלווים למגורים בקומת מרתף 1- במגרש הנמצא באזור פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5. בהתאם לחו"ד מהנדס העיר בנושא נדרשים המסמכים הבאים לאישור המבוקש: "על גבי ההיתר בנוסף לכתב התחייבות/כתב שיפוי ממבקש הבקשה, יצורף נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר, ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג, המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים, מתוך ידיעה ברורה למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה". בבקשה חסרים המסמכים הנדרשים ועל כן לא ניתן לקבוע האם השימוש המבוקש אפשרי.

5. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 499 (רח' שלומציון המלכה 7). עם כניסה נפרדת לכל אחד מהמגרשים למרתף המשותף. נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם יוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

6. לא נראה חיבור הבניין לגז.

7. המבוקש במגרש השכן מוצג בצבע, יש להראות את כל המבוקש במגרש השכן בכל קומות הבניין כולל המרתפים בשחור לבן.

8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות ואשפה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. החברה לחיזוק ברחוב שלומציון המלכה 3 תל אביב	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	התנגדות מס' 1
2. טורקלטאוב רון	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	התנגדות מס' 2
3. כהן שרה		

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותם של החברה לחיזוק ברחוב שלומציון המלכה 3 תל אביב 2014 בע"מ, המבצעת פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספות במגרש השכן בכתובת שלומציון המלכה 3, באמצעות עו"ד אורטל זלוף. להלן עיקרי ההתנגדות: בגבול המגרש המשותף למקרקעין כהגדרתם (בהם מתבצע פרויקט החברה) ולמקרקעין ברחוב שלומציון המלכה 5, מצויים מתקן החניה בפרויקט (הבור עצמו), יסודות הפרויקט, כלונסאות הפרויקט ועוד, ולכן לא ניתן לבצע עוגנים כמבוקש בבקשה נשוא הנדון שהוגשה מטעמכם.

התנגדות מס' 2:

הוגשה התנגדותה של גב' שרה כהן, בעלת זכויות במגרש נשוא הבקשה, ע"י עו"ד רון טורקלטאוב. להלן עיקרי ההתנגדות:

1. שההודעה כאמור נעשתה בניגוד להוראות תקנה 36 ב' שכן לא צורפה הבקשה עצמה למכתב (כך שלמרשתי למעשה לא הומצאו מסמכי הבקשה וההפניה המפורטת במכתב אינה לבקשה נשוא המכתב כי אם לאתר כללי) בו לא מופיע מספר הבקשה) ותוך שמסמכי הבקשה עצמם שמורים בפורמט שאין דרך לפתוח אותו.
2. טופס 1 שהוגש כחלק ממסמכי התוכנית אינו נכון ותוכנו אינו משקף את מצב הדברים בפועל. המתנגדת מוצגת כאחת המבקשים למרות שלא חתמה על הבקשה ולא נתנה הרשאה לחתימה בשמה.
3. בטופס 1 נטען כי ישנן במקרקעין 15 דירות מגורים – קביעה זו אינה נכונה שכן היא אינה כוללת את דירת המגורים של המתנגדת.
4. בטופס 1 לא פורטו מספר הדירות להריסה.
5. ישנה בקשה לקביעת קו בניין 0 וזאת בניגוד להוראות תוכנית בניין העיר – בהתאם הרי שיש לדחות את הבקשה להיתר.
6. הבניה המתוכננת צפופה ואינה תואמת את אופי הרחוב והשכונה.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

הצורך בהקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי / החפירה והבנייה המבוקשת במרתף מגובה בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להיתר תידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות היזם לכיסוי נזקים במידה וייגרמו והשבת המצב לקדמותו. לשם כך התנגדות זו אינה מתקבלת.

התנגדות מס' 2:

1. תכנית ההגשה זמינה לעיון באתר מנהל ההנדסה העירוני ברשת וניתן לגשת ולעיון בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו לבעלי העניין היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון.
2. בטופס 1 מוצגים כל בעלי הזכויות במגרש. חתימה נחתמת לצד הבעלים שחתמו/נתנו הרשאה לחתימה במשם.
3. בהיתרים הקיימים לבקשה רשומים 15 יחידות דיור. הרישום בטופס 1 הינו בהתאם.
4. לא מחויב לציין מספר הדירות להריסה בטופס 1
- 5,6. תיק המידע לבקשה יצא בפברואר 2018, טרם פרסום הקריטריונים, לאור החלטות ועדת הערר וחוות דעת צוות התכנון העדכנית, המפורטות מעלה בהערות נוספות, הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ על בניה בקיר משותף. ועל כן סעיפי ההתנגדות מתקבלים והבקשה נשללת.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 9.2.22
 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 :

25 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 במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי המשותף ל - 2 מגרשים סמוכים בכתובת שלומציון המלכה 5

ושלומציון המלכה 7

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חסר : 8 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: דרוש וניתן להוסיף 8 מקומות חניה לאופניים החסרים למילוי דרישת התקן המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצע חדר האשפה משותף עם עגלות לכתובות שלומציון המלכה 7 בקשה 220164 ושלומציון המלכה 5 בקשה 220163. הרחבת שביל הגישה, השלמת כל מפרט חדר האשפה הנדרש כולל הגנה על נתיב פינוי האשפה. המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

=====

חוו"ד משותפת לבקשות 15014 בשלומציון המלכה 7, 14876 שלומציון המלכה 5: 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 של 10 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו מאחר והם בתחום המרתף או קרובים אליו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24877 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 20677 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: מיקום המתקנים הטכניים בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות, הצגת פרישת גדר נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	30.0	1.5	כריתה	3,391
2	פיקוס השדרות	4.0	27.0	1.5	כריתה	2,747
3	שסק יפני	3.0	12.0	2.0	כריתה	
4	מיש דרומי	9.0	26.0	8.0	כריתה	3,057
5	שסק יפני	9.0	14.0	4.0	כריתה	
6	תמר מצוי	9.0	45.0	6.0	כריתה	4,536
7	פלפלון דמוי-אלה	10.0	26.0	8.0	כריתה	2,038
8	פלפלון דמוי-אלה	7.0	41.0	7.0	כריתה	2,534
9	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	1,302
10	פלפלון דמוי-אלה	10.0	28.0	7.0	כריתה	1,772
11	פיקוס השדרות	4.0	20.0	2.0	כריתה	1,507

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	פיקוס השדרות	4.0	23.0	2.0	כריתה	1,993
24	תמר קנרי	9.0	60.0	0.	שימור	
31	סייגרוס רומנזוף	11.0	24.0	4.0	שימור	4,455
32	סייגרוס רומנזוף	10.0	24.0	4.0	שימור	4,050
33	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	17.0	3.0	שימור	6,480
34	מיש דרומי	15.0	23.0	5.0	שימור	3,588
35	מיש דרומי	10.0	16.0	3.0	כריתה	
36	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	17.0	3.0	שימור	4,860
37	הדר החושחש	7.0	16.0	4.0	כריתה	
39	הדר החושחש	8.0	13.0	4.0	כריתה	
40	אילנטה בלוטית	15.0	13.0	5.0	כריתה	
41	אילנטה בלוטית	12.0	22.0	5.0	שימור	365
42	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	17.0	3.0	שימור	4,860
43	ארכי-תמר אלכסנדרה	7.0	19.0	3.0	שימור	3,780
44	ווינגטוניה חסונה	1.9	30.0	5.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 12/09/2021
חלקה 500 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש תכנן גדר בגובה 1.5 מ' למגרש החום.

- התקבל אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה לחדר הטרפו ביחס למגרש החום

- התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה ללא המבנה הציבורי חלקה 489 בגוש 6212

תנאי לתחילת עבודות :

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתעודת גמר :

אישור סופי של אגף הנכסים

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 31/08/2021
יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ לאשרה.
 - לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תכנית תמ"מ 2/5
 - מבוקש חדר אשפה אחד עבור שני בניינים.
 - לא נראה חיבור הבניינים לגז.
 - מבוקש גמל מים במרכז המרווח הקדמי בין שני המגרשים בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינון. גובה גמל המים הינו 0.80 מ'. בחריגה מהוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה

- ז. מבוקשים שני פילרים לחשמל בדופן הרמפה בשטח רצועת הגינון במגרש שלומציון המלכה 7.
 ח. לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדירור בקומת הקרקע.
 ט. לא הוגשה פריסת גדרות.
 י. מבוקש חיפוי אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל קומת הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 יא. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדירור בקומת הקרקע.
 יב. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות
2. דחיית התנגדות מס' 1 שכן הצורך בהקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי/החפירה והבנייה המבוקשת במרתף מגובה בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להיתר תידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות היזם לכיסוי נזקים במידה וייגרמו והשבת המצב לקדמותו. לשם כן התנגדות זו אינה מתקבלת.
3. דחיית סעיפים 1-4 בהתנגדות מספר 2 שכן:
 - תוכנית ההגשה זמינה לעיון באתר מנהל ההנדסה העירוני ברשת וניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו לבעלי העניין היה קישור לאתר בו נמצאת התוכנית לעיון.
 - בטופס 1 מוצגים כל בעלי הזכויות במגרש. חתימה נחתמת לצד הבעלים שחתמו/נתנו הרשאה לחתימה בשמם.
 - בהיתרים הקיימים לבקשה רשומים 15 יחידות דירור. הרישום בטופס 1 הינו בהתאם.
 - לא מחויב לציין מספר הדירות להריסה בטופס 1.
4. קבלת סעיפים 5 ו-6 בהתנגדות מס' 2 שכן נכון להיום לאור החלטות ועדת הערר וחוות דעת צוות התכנון העדכנית, הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ על בניה בקיר משותף.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 22-0028-6 מתאריך 23/05/2022

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 א. הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ לאשרה.
 ב. לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תכנית תמ"מ 2/5
 ג. מבוקש חדר אשפה אחד עבור שני בניינים.
 ד. לא נראה חיבור הבניינים לגז.
 ה. מבוקש גמל מים במרכז המרווח הקדמי בין שני המגרשים בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 ו. מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינון. גובה גמל המים הינו 0.80מ'. בחריגה מהוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה
 ז. מבוקשים שני פילרים לחשמל בדופן הרמפה בשטח רצועת הגינון במגרש שלומציון המלכה 7.
 ח. לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדירור בקומת הקרקע.
 ט. לא הוגשה פריסת גדרות.
 י. מבוקש חיפוי אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל קומת הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 יא. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדירור בקומת הקרקע.
 יב. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות
2. דחיית התנגדות מס' 1 שכן הצורך בהקמת עוגנים זמניים הינו הנדסי/החפירה והבנייה המבוקשת במרתף מגובה בביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם כתוצאה מכך. לפני הביצוע נעשות בדיקות ונערכים תיאומים נרחבים, וכן כתנאי להיתר תידרש הצגת פוליסת ביטוח כנ"ל ומתן התחייבות היזם לכיסוי נזקים במידה וייגרמו והשבת המצב לקדמותו. לשם כן התנגדות זו אינה מתקבלת.
3. דחיית סעיפים 1-4 בהתנגדות מספר 2 שכן:
 - תוכנית ההגשה זמינה לעיון באתר מנהל ההנדסה העירוני ברשת וניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו לבעלי העניין היה קישור לאתר בו נמצאת התוכנית לעיון.

עמ' 13

0491-005 22-0566 <ms_meyda>

- בטופס 1 מוצגים כל בעלי הזכויות במגרש. חתימה נחתמת לצד הבעלים שחתמו/נתנו הרשאה לחתימה בשמם.
 - בהיתרים הקיימים לבקשה רשומים 15 יחידות דיור. הרישום בטופס 1 הינו בהתאם.
 - לא מחויב לציין מספר הדירות להריסה בטופס 1.
4. קבלת סעיפים 5 ו-6 בהתנגדות מס' 2 שכן נכון להיום לאור החלטות ועדת הערר וחוות דעת צוות התכנון העדכנית, הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ על בניה בקיר משותף.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

רשות רישוי - התנגדות

	06/04/2022	תאריך הגשה	22-0567	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שלומציון המלכה 7	כתובת
0491-007	תיק בניין	499/6212	גוש/חלקה
507	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע1, 179, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	הכשרה בילדמור שלומציון בע"מ	מבקש
רחוב לבונה 92, בית אריה 7194700	קמחי קלודט	בעל זכות בנכס
רחוב יגאל מוסינזון 19, תל אביב - יפו 6901919	גולדשמיט עלית	בעל זכות בנכס
רחוב סאלק יונה 8, אשדוד 7766008	צפריר עמיחי	בעל זכות בנכס
רחוב נאות הדרים 46, קרית עקרון	רשבא חנה	בעל זכות בנכס
רחוב רקנאטי ליאון 4, תל אביב - יפו 6949404	עמיאש-גלובינסקי מרטין	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	יצחק אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	יצחק דורית	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	בנעטיה יותם	בעל זכות בנכס
רחוב נאות הדרים 46, קרית עקרון	קליבנר דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב ניסנבויס 14, חיפה 3280800	רון אמיד	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	דן עינת	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	אריה רפאל פסח	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	אבוגוב אירית	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	ברק מלכה	בעל זכות בנכס
רחוב אדירים 17, תל אביב - יפו 6918437	ששון שרה	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	קלוגר שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב פלדי יחיאל 8, רחובות 7624808	שטרסמן דוד יוכבד	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	פן מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 7, תל אביב - יפו 6226705	קלוגר לאה	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016	משולמי רון	מתכנן שלד
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	מאריש אלכס	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בליי גיל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה,

והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יחידות דיור אשר בנוי בקיר משותף ומרתף במשותף עם הבניין ממערב בחלקה 500 בכתובת שלומציון המלכה 5 (בבדיקה מרחבית בקשה 22-0163), עם כניסה נפרדת לכל מגרש במעלית רכב. הבניין המבוקש מכיל:

בקומות מרתף 2, 1-: חניון אוטומטי עבור 25 מקומות חנייה לרכב ו-1 מקום חנייה לרכב נכים ל-2 בניינים גובלים, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרתף 1-, חללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אופניים, מעלית רכב לירידה לחניון, פירי מדרגות ומעלית, מעברים ומבואות משותפים.

בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרא לכל זירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.

בקומה 6: 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ו-2 גזוזטראות בחזית העורפית.

בקומה 7: 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית העורפית מקורה חלקית בפרגולה.

במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לזירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בקו הגדר בגבול הרחוב במרכז הרצועה הגננית, גמל מים בצמוד לגדר הצד המזרחית, לא נראה חיבור המגרש לגז.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מקלט ומחסן במרתף המכיל: בקומת העמודים-3 יחידות דיור, חדר שירות ושטח פתוח, בקומות א, ב, ג – 4 יחידות דיור בכל קומה וחדר כביסה על הגג.	1957	106

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 חלקות משנה. על גבי מפרט הבקשה חתומים בעלי הזכויות בנכס ע"י מיופה כוחם עו"ד אדם צסוואן. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1957
- 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.
- הבקשה מוגשת פעם שניה בהסכמת עורכי הבקשה לשם בדיקה מעמיקה שנערכה עם צוות התכנון. תכנית ההגשה זהה הבדיקה המרחבית נעשתה בהתאם לתוכנית ההגשה. ראו הערות נוספות מטה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	כ-36%	
קווי בניין קדמי לרחוב שלומציון המכה	4.00 מ'.	4.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
3מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ראה התייחסות בהמשך לעניין בנייה בקיר משותף, הערות מס' 1 ו-2	3.00 מ'	3.00 מ'	לצד מזרח
	0.00 מ'	3.00 מ'	לצד מערב
	5.00 מ'	5.00 מ'	לאחור
	3.15 מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	3.00 מ'	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
3.00 מ' לחזית הקדמית 2.02 מ' לחזית העורפית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.		קומה מס' 7
	1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.60 מ' מקו בניין אחורי. בהתאם להוראות התכנית. עד 09.62 מ"ר למרפסת. במוצע של 8.60 מ"ר ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	24 יח"ד	23 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר. על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה 90מ"ר = 26 יח"ד	מס' יחידות מותר
0.15 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ניתן לאשר לשם הסתרת מתקנים טכניים.	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.65 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	4.65 מ' עבור פיר המעלית		
בחריגה מהוראות התוכנית ראה הערה מס' 3	מוצע חדר אשפה אחד לשני הבניינים בקיר המשותף. לא נראה חיבור הבניין לגז. מוצעת מבואת כניסה משותפת לשני הבניינים לא נעשה פרסום הקלה לנושא	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע

סטייה	מוצע	מותר	
בניגוד להוראות התוכנית.	לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע. בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 למבנים בתחום פשט ההצפה	0.60 מ' גובה אבסולוטי +5.00 מ'	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	2.95 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
	1.40 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	נסיגות
	בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
- בניגוד להוראות תוכנית תמ"מ 2/5. לא ניתן לאשר.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש - הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להגשת כתב התחייבות חתום. יידרש כתנאי להיתר. - לא הוגש - ייכתב כתנאי להיתר - ייכתב כתנאי להיתר	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט. -אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה	הוראות נוספות למתן היתר: מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34

סטייה	מוצע	מותר
	- ייכתב כתנאי בהיתר.	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2 קומות	4 + 2 עבור חנייה	
שימוש	חניה / מתקנים טכניים / מחסנים / שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	
תכסית	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 857.27 מ"ר, המהווים כ- 84.57% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 85% לפי תמ"א 3729.	
עוגנים	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	כן	לא	
ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 למבנים בתחום פשט ההצפה		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
לא הוגשה פריסת גדרות. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר. מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגיגון. בחזית הדרומית נראה כי גובה גמל המים הינו 0.80 מ'.		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא נראה מפלס הגיגון בתוכנית אך מחתכים ניתן ללמוד כי עומד בהנחיה.		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מבוקש חיפוי אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל קומות הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סליקט בהירים/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
			מתקני תשתית וטכניים

הערות	לא	כן	
מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינון. מבוקשים פילרים לחשמל בגבול הכניסה בשטח רצועת הגינון.	+	+	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.
לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בהסתמך על תיק מידע לבקשה מס' 201802066 מתאריך 2/12/2018 בו ניתנה המלצה חיובית של מחלקת התכנון לבנייה בקיר משותף עם חלוקה נפחית בחזית הקדמית.
תיק המידע יצא טרם אימוץ הנחיות מהנדס העיר שפורסמו ביום 10.09.2019 ואשר כללו המלצות לבחינת "התאמה למרקם הקיים" בבקשות לבנייה בקיר משותף וכן בבקשות לאיחוד חלקות מכוח הוראות סעי' 6.4 לתוכנית רובע 3 ורובע 4 (להלן: "קריטריונים") והבקשה דן אינה עומדת בקריטריונים.
לאור התנגדויות שהוגשו בבקשה וביניהם התנגדות לבנייה בקיר משותף והזמן הרב מאז יצא תיק המידע ומאז ניתנה ההמלצה של מחלקת התכנון, נערכה בדיקה נוספת מול מחלקת תכנון מרכז ונמצא כי הבניה כפי שהוגשה אינה עומדת בקריטריונים, ויוצרת חזית ארוכה מ-26מ' כלפי הרחוב והעובדה כי הבניינים הקיימים אינם בנויים בקיר משותף. ראה חו"ד מחלקת התכנון בסעיף 2.
כמו כן בין מועד הוצאת תיק המידע לבין מועד הגשת הבקשה קבעה ועדת הערר במספר החלטות אשר בהם נדונו הקריטריונים את המבחן על פיו תיבחן בקשה לבניה בקיר משותף: ערר (ת"א) 1105-07-19 אקו סיטי אס. אל יזמות ובניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, ערר (ת"א) 1040-03-19 + 1036-03-19 רם צליח רמבנדט 8-10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ובערר תא/1054/0419 + 1048 דוד פאר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח'.
בהתאם לקביעות ועדת הערר בקשה לבניה בקיר משותף כוללת מבחן דו שלבי בו בשלב הראשון נבחנת שאלת התאמת הבקשה להקמת בניינים בקיר משותף למרקם הרובע, זאת בהתאם לקריטריונים שנקבעו על ידי מהנדס העיר כאשר מקום בו הבקשה לא עומדת בקריטריונים אין לאשרה.
לאחר מכן וככל שהבקשה עומדת בקריטריונים יש שלב נוסף בו נבחנת השאלה האם קיימים שיקולים אחרים אשר בגינם אין מקום התיר הקמת בניינים בקיר משותף או שניתן להתיר הקמתם בתנאים או בכלל, כאשר בשלב זה יש לבחון את השפעת הבניה המתוכננת על הסביבה הקרובה.
המבחן הדו שלבי שנקבע בהחלטות ועדת הערר אומץ על ידי בית המשפט המחוזי בפסק הדין שניתן בעת"מ-28407-02-21 שחם ואח' נ' ועדת הערר לתו"ב מחוז תל אביב, ביום 28.11.21.
הבקשה לחדר אשפה אחד לשני הבניינים עומד בניגוד להוראות התוכנית הקובעת עצמאות תפקודית לכל בניין ולא פורסמה הקלה.

2. להלן חו"ד מחלקת תכנון עיר מרכז ע"י גילה גינסברג:

" אחד המאפיינים הבולטים של המרקם העירוני במרכז העיר הוא בינוי המותיר מרווחים במגרשים הן כלפי הרחוב והן ביחס למבנים הגובלים. מרווחים אלה מייצרים את קצב הבינוי הרחוב, (אורכי המסות הבנויות), רצועות הירק כלפי הרחוב ובין המבנים השכנים, מספקות אור ואוויר לחדרות בבניינים ומאפשרות חילחול מי נגר. שמירה על מרווחים אלה היא אפוא חלק מהמדיניות העירונית הן מנימוקים אדריכליים והן מנימוקים אקולוגיים. תכניות הרובעים כוללות הוראות לבניה בקיר משותף/איחוד חלקות לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. הוראה זו מיועדת למבנים אשר בנויים בקיר משותף טרם אישור התכנית וכן למבנים אשר אינם בנויים בקיר משותף אשר בשל נתוני מגרש מגבילים ניזקקים לבניה בקיר משותף במטרה לעמוד בהוראות התכנית ובתקנים העדכניים. על מנת לאפיין זאת, גובשו קריטריונים לבחינת בקשות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף.
הבקשה שבנדון מבוססת על לתיק מידע שהוגש סמוך לאישור תכנית רובע 4, טרם גיבושן של הנחיות אלה והיא אינה עומדת בקריטריונים אלה:

1. הבניינים הקיימים אינם בנויים בקיר משותף
2. רוחב 2 החלקות הפונות לרחוב שלומציון המלכה גדול מ-26 מ'

ולפיכך לא ניתן להמליץ על בניה בקיר משותף. "

3. בנוסף **התקבלה חו"ד משפטית כלהלן**: " בהתאם לחוות הדעת המשפטית המצורפת מיום 27.3.2018, בנושא בניה בקיר משותף בתחום תכניות הרובעים עולה כי עם אישור תכניות אלו הקובעות הוראות יעודיות העוסקות באיחוד חלקות, לא ניתן להמשיך ולתת פרשנות לפיה בניה בקיר משותף לא מחייבת בניית קיר פסי בין הבניינים, שכן פרשנות זו לא מתיישבת עם לשון הוראת סעיף 4.1.2ט, לא מתיישבת עם תכליתה, ויש בה כדי לייתר את הוראות סעיף 6.4 בתכנית העוסקת באיחוד חלקות.
- לאור חוות דעת זו הובהר כי כל בניין צריך לעמוד בפני עצמו עם עצמאות תפקודית למעט מרתפים משותפים המתאפשרים במפורש לפי הוראות התכנית.
- יחד עם זאת, הובא לידיעתנו לאחרונה כי בהתאם להנחיות העיצוב הכלולות בהנחיות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים, אמנם הובהר כי נדרשת עצמאות תפקודית של כל בניין אך צוין כי תותר מבואת כניסה משותפת בקומת קרקע ללא חלוקה פיזית, כן איחוד מערכות תשתיות.
- האמור אינו עולה בקנה אחד עם חוות הדעת המשפטית שניתנה בנושא וככל שמבקשים להקים מבואה משותפת/מתקני תשתית משותפים כפי שמומלץ בהנחיות, הרי שיש לעשות זאת בהקלה.
- בבקשות לא התבקשה הקלה לתכנון מבואה משותפת.
4. מבוקשים שטחים נלווים למגורים בקומת מרתף 1- במגרש הנמצא באזור פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5. בהתאם לחו"ד מהנדס העיר בנושא נדרשים המסמכים הבאים לאישור המבוקש: "על גבי ההיתר בנוסף לכתב התחייבות/כתב שיפוי ממבקש הבקשה, יצורף נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר, ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג, המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים, מתוך ידיעה ברורה למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה". בבקשה חסרים המסמכים הנדרשים ועל כן לא ניתן לקבוע האם השימוש המבוקש אפשרי.
5. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 499 (רח' שלומציון המלכה 7). עם כניסה נפרדת לכל אחד מהמגרשים למרתף המשותף. נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם יוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
6. לא נראה חיבור הבניין לגז.
7. המבוקש במגרש השכן מוצג בצבע, יש להראות את כל המבוקש במגרש השכן בכל קומות הבניין כולל המרתפים בשחור לבן.
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אדריכלות ואשפה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן טל	ת.ד. 12605, אזור 5801126	התנגדות מס' 1
2. כהן שרה	ת.ד. 12605, אזור 5801126	

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות מס' 1:
- הוגשה התנגדותן של כהן טל וכהן שרה, בעלות זכות בבניין בשלומציון המלכה 5, להלן עיקרי ההתנגדות:
- נציגי חב' הכשרה בילדמור שלומציון בע"מ (להלן: "היזם") לא מוכנים לתת לי בתמורה נכס דומה בבניין החדש שיוקם, לזה שבבעלותי שקיים כיום.
 - כל שהיזם מוכן לתת בתמורה הוא פיצוי כספי נמוך מאוד וממש לא הולם ולא משקף את ערך הנכס שבבעלותי. מה גם שאני לא מוכנה בכלל לפיצוי כספי, אלא אני רוצה להמשיך להשתמש בנכס שבבעלותי.
 - אם תאושר בקשה זו להריסת הבניין אשר הוגשה ע"י היזם, תישלל ממני הזכות להגנה על קנייני ועל חירותי, זכות המעוגנת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.
 - כמו כן, תישלל ממני הזכות להחזיק במקרקעין אשר ברשותי ללא הפרעה וזאת בהתאם לסעיף 15 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969.

התייחסות להתנגדויות:

הטענות העולות בהתנגדות הינן טענות קנייניות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 9.2.22
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 :

25 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 במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי המשותף ל - 2 מגרשים סמוכים בכתובת שלומציון
המלכה 5

ושלומציון המלכה 7

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת : דרוש וניתן להוסיף 8 מקומות חניה לאופניים החסרים למילוי דרישת התקן
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצע חדר האשפה משותף עם עגלות לכתובות שלומציון המלכה 7 בקשה 220164 ושלומציון המלכה 5 בקשה 220163.
הרחבת שביל הגישה, השלמת כל מפרט חדר האשפה הנדרש כולל הגנה על נתיב פינוי האשפה.
המלצה : לדחות את הבקשה

גנים ונוף

חו"ד משותפת לבקשות 15014 בשלומציון המלכה 7, 14876 שלומציון המלכה 5 :
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 של 10 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו מאחר והם בתחום המרתף או קרובים
אליו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24877 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 20677 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת : מיקום המתקנים הטכניים בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות, הצגת פרישת גדר
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לדחות את הבקשה

קונסטרוקציה

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

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	30.0	1.5	כריתה	3,391
2	פיקוס השדרות	4.0	27.0	1.5	כריתה	2,747
3	שסק יפני	3.0	12.0	2.0	כריתה	
4	מיש דרומי	9.0	26.0	8.0	כריתה	3,057
5	שסק יפני	9.0	14.0	4.0	כריתה	
6	תמר מצוי	9.0	45.0	6.0	כריתה	4,536
7	פלפלון דמוי-אלה	10.0	26.0	8.0	כריתה	2,038
8	פלפלון דמוי-אלה	7.0	41.0	7.0	כריתה	2,534
9	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	1,302
10	פלפלון דמוי-אלה	10.0	28.0	7.0	כריתה	1,772
11	פיקוס השדרות	4.0	20.0	2.0	כריתה	1,507
12	פיקוס השדרות	4.0	23.0	2.0	כריתה	1,993
24	תמר קנרי	9.0	60.0	0.	שימור	
31	סייגרוס רומנזוף	11.0	24.0	4.0	שימור	4,455
32	סייגרוס רומנזוף	10.0	24.0	4.0	שימור	4,050
33	ארכי-תמר אלכסנדרה	12.0	17.0	3.0	שימור	6,480
34	מיש דרומי	15.0	23.0	5.0	שימור	3,588
35	מיש דרומי	10.0	16.0	3.0	כריתה	
36	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	17.0	3.0	שימור	4,860
37	הדר החושח	7.0	16.0	4.0	כריתה	
39	הדר החושח	8.0	13.0	4.0	כריתה	
40	אילנטה בלוטית	15.0	13.0	5.0	כריתה	
41	אילנטה בלוטית	12.0	22.0	5.0	שימור	365
42	ארכי-תמר אלכסנדרה	9.0	17.0	3.0	שימור	4,860
43	ארכי-תמר אלכסנדרה	7.0	19.0	3.0	שימור	3,780
44	ושינגטוניה חסונה	1.9	30.0	5.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 29/09/2021

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

נכסים - מירי גלברט 12/09/2021

חלקה 499 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 13-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ לאשרה.
 - לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תוכנית תמ"מ 2/5 מבוקש חדר אשפה אחד עבור שני בניינים.

- ג. לא נראה חיבור הבניינים לגז.
- ד. לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תכנית תמ"מ 2/5
- ה. מבוקש גמל מים במרכז המרווח הקדמי בין שני המגרשים בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- ו. מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינן. גובה גמל המים הינו 0.80מ'. בחריגה מהוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה
- ז. מבוקשים שני פילרים לחשמל בדופן הרמפה בשטח רצועת הגינן במגרש שלומציון המלכה 7.
- ח. לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע.
- ט. לא הוגשה פריסת גדרות.
- י. מבוקש חיפוי אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל קומת הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- יא. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
- יב. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות
2. דחיית התנגדות מספר 1 שכן הטענות העולות בהתנגדות הינן טענות קנייניות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-22-0028 מתאריך 23/05/2022

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- א. הבקשה אינה עומדת בקריטריונים לבניה בקיר משותף ברובעים 3-4 ומביאה לפגיעה במרקם הקיים ולפיכך לא ניתן להמליץ לאשרה.
- ב. לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תוכנית תמ"מ 2/5 מבוקש חדר אשפה אחד עבור שני בניינים.
- ג. לא נראה חיבור הבניינים לגז.
- ד. לא הוגש אישור רשות הניקוז בחריגה מהוראות תכנית תמ"מ 2/5
- ה. מבוקש גמל מים במרכז המרווח הקדמי בין שני המגרשים בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- ו. מבוקש גמל מים בגבול המגרש לרחוב במרכז רצועת הגינן. גובה גמל המים הינו 0.80מ'. בחריגה מהוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה
- ז. מבוקשים שני פילרים לחשמל בדופן הרמפה בשטח רצועת הגינן במגרש שלומציון המלכה 7.
- ח. לא נראה פתרון תליית הכביסה ליחידת הדיור בקומת הקרקע.
- ט. לא הוגשה פריסת גדרות.
- י. מבוקש חיפוי אלקובונד בתלייה יבשה על גבי כל קומת הקרקע בכל החזיתות וכן חיפוי אלומיניום על גבי שתי קומות הגג העליונות בכל החזיתות. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- יא. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
- יב. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות
2. דחיית התנגדות מספר 1 שכן הטענות העולות בהתנגדות הינן טענות קנייניות. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.