



הרחבת דירות בשכונת מעוז אביב

מכוח תכניות 2308, 2308 א, 2827

חוברת זו עוסקת בהרחבות בנייה בלבד
ואין בה כל התייחסות לבנייה מכוח תמ"א 38



1. מה הן תכניות ההרחבה לשכונת מעוז אביב?

בשכונת מעוז אביב חלות שלוש תכניות ייחודיות של הרחבת דירות: 2308, 2308A, 2827. מטרת תכניות ההרחבה היא לשפר את תנאי הדיור במרחב שכונת מעוז אביב. השיפור יתבצע ע"י הוספת שטחים ליחידות הדיור אשר נמצאות בתחום תכנית ההרחבה, קביעת קווי הרחבה מקסימליים ומתן הנחיות בינוי אחידות לתוספות אלו. הכול תוך שמירה על המרקם הבנוי הייחודי של השכונה.

להלן פירוט זכויות הבנייה מתוקף התכניות (התב"עות):

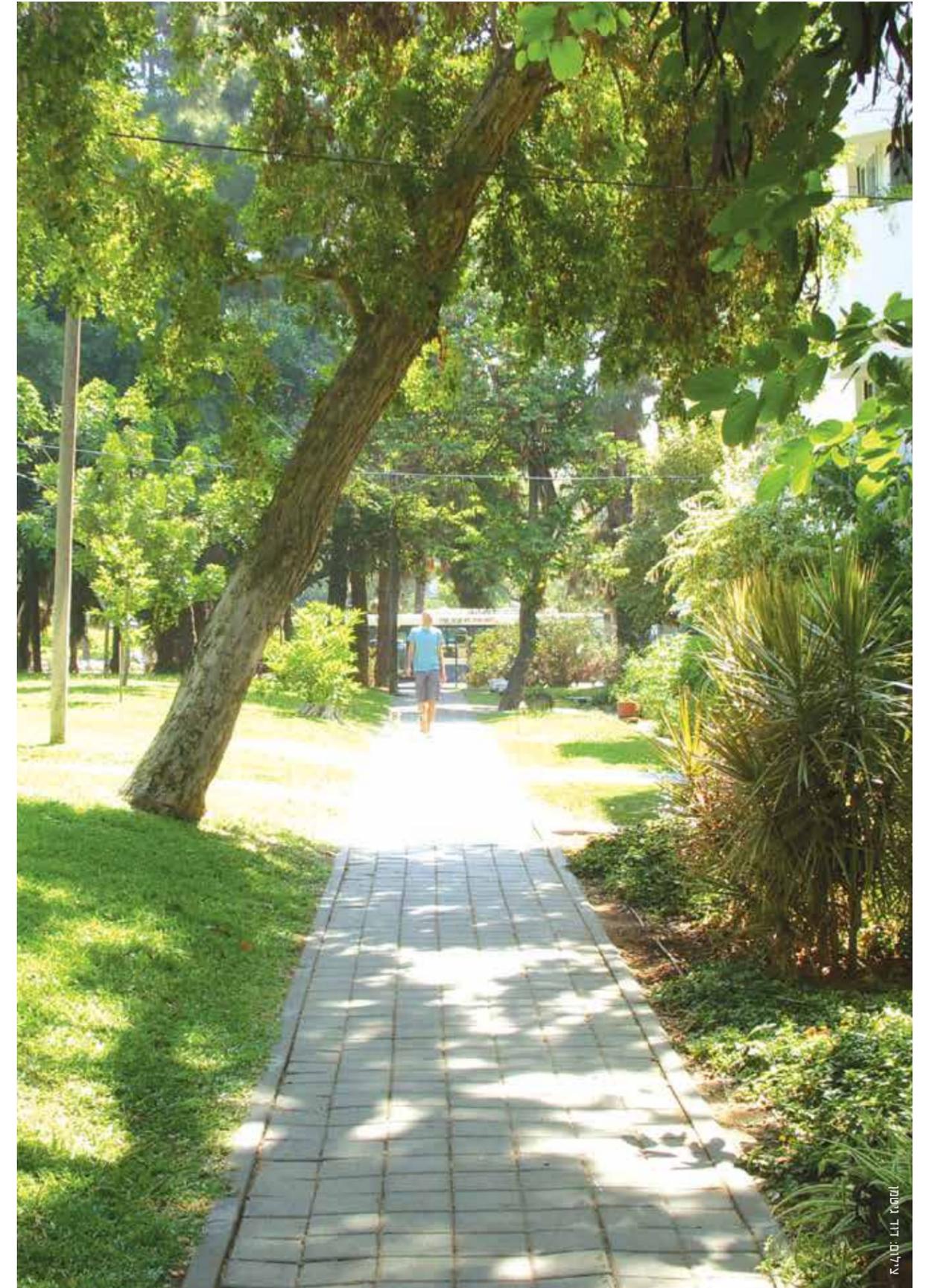
אפשר למצוא את מסמכי התב"עות באתר עיריית תל-אביב-יפו < מערכת המפות GIS

א. תב"ע 2308, תב"ע 2308A

תכניות להרחבת הדירות לכיוון צפון בהתאם לטיפוסים השונים. התכניות קובעות שטח וקווי בניין מקסימליים:

טיפוס	1א	2א	ב1	ב2	ג
מיקום	חלק מקומת הקרקע	חלק מקומת הקרקע וקומות עליונות	חלק מקומת הקרקע	קומות עליונות	חלק מקומות קרקע, קומות א', ב'
שטח יחידת הדיור לפני ההרחבה (ברוטו)	67.5 מ"ר	88.84 מ"ר	63.4 מ"ר	63.4 מ"ר	51.55 מ"ר
תוספת שטח והרחבת הדירה	18.65 מ"ר	18.65 מ"ר	22.3 מ"ר	26.3 מ"ר	26.12 מ"ר
שטח הדירה לאחר ההרחבה	86.15 מ"ר	107.49 מ"ר	85.7 מ"ר	89.7 מ"ר	77.67 מ"ר

ההרחבה המוצעת תהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתב"ע 2308 ובהתאם לתכנית 2691 כלל-עירונית החלה במקום. הבנייה תהיה ברצף מלמטה כלפי מעלה. בכל בנייה שאינה ברצף, יש לפרסם הקלה, כמפורט בהמשך החוברת.



צילום: דוד גיטמן



ב. תב"ע 2838

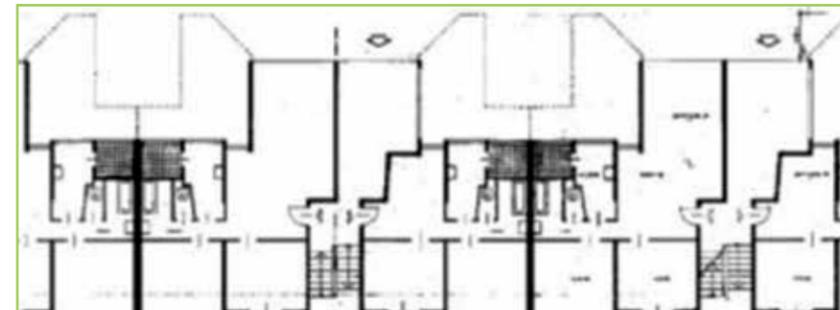
תב"ע 2838 באה להוסיף זכויות על התכניות המפורטות בסעיף א ומאפשרות הרחבה נוספת לכיוון דרום. התכנית קובעת שטח וקווי בניין מקסימליים. התכנית מאפשרת להרחיב את הדירות בעוד 13.5 מ"ר עבור מרפסות פתוחות או סגורות. בנוסף מאפשרת התכנית תוספת של 4.0 מ"ר בצמוד לחדרי המדרגות ולכניסות לאגפים השונים עבור פיר מעלית. אפשר לשלב בין שני סוגי המרפסות (פתוחות וסגורות).



הוראות בניוי

1. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות נספח הבינוי: "הקמת מרפסות מקורות או סגירתן".
2. נספח הבינוי מחייב רק לגבי המעטפת החיצונית. התכנית אינה קובעת לעניין החלוקה הפנימית.
3. ניתן להקים פרגולה בקומה העליונה, מעל המרפסות, במקום מרפסת מקורה.
4. מיקום המעליות יהיה בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
5. יינתן פתרון אחיד למיקום של מסתורי הכביסה והמזגנים בדירות שבקומת הקרקע.
6. בדירות שבקומת קרקע תותר פתיחת דלת לחצר בהתאם למידות המסומנות בנספח הבינוי.
7. שינוי בעיצוב הפרטים של תוספת הבנייה ושל חומרי הגמר יאושר רק לאחר בדיקת השתלבות השינוי במרקם הסביבתי ובתנאי שיבוצע בבניין כולו (עם תאושר ואחרי בדיקת שילובן במרקם הסביבתי).
8. בבקשות להרחבה הדרומית יוגשו המרפסות העליונות בהתאם לארבע החלופות המפורטות בנספח הבינוי. במקרה של קירוי - הוא חייב להיות לכל עומק המרפסת.
 - חלופה א': מרפסת מקורה במלואה בתקרת בטון
 - חלופה ב': מרפסת מקורה בקורות ובקרניז בטון
 - חלופה ג': מרפסת מקורה בפרגולה מעץ לפי פרט
 - חלופה ד': מרפסת פתוחה ללא קירוי

המרפסת תוצג כהמשך לקיר הצמוד לתפר בין האגפים השונים. לא תאושרנה חלופות שונות לקירוי הקומה העליונה באותו בניין.



מצב קיים <



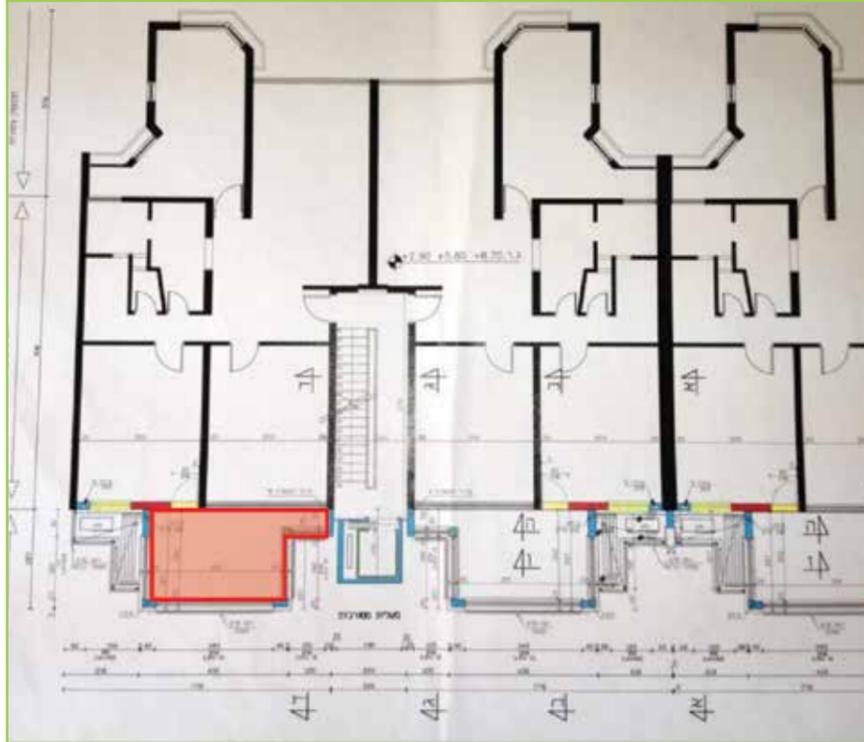
מצב מתוכנן <



חתך להרחבה לכיוון דרום באגף שלם <



תכנית מוצעת להרחבה לכיוון דרום



ההרחבה המוצעת תהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתב"ע 2827. בהתאם לתכנית 2691 החלה במקום, תהיה הבנייה ברצף מלמטה כלפי מעלה. בכל בנייה שאיננה ברצף - יש לפרסם בקשה להקלה, כמפורט בהמשך החוברת.

תכנון מומלץ: בנייה באגף שלם <



תכנון בשלבים: בנייה ברצף מלמטה למעלה <



סיכום השטחים לאחר ההרחבה, לכיוון צפון (תב"עות 2308 ו-2308א) ודרום (תב"ע 2838):

טיפוס	1א	2א	1ב	2ב	1
מיקום	חלק מקומת הקרקע	חלק מקומת הקרקע ועליונות	חלק מקומת הקרקע	קומות עליונות	חלק מקומות קרקע, קומות א', ב'
שטח יחידת הדיור לפני ההרחבה (ברוטו)	67.5 מ"ר	88.84 מ"ר	63.4 מ"ר	63.4 מ"ר	51.55 מ"ר
שטח מקסימלי להרחבת דירה לכיוון צפון	18.65 מ"ר	18.65 מ"ר	22.3 מ"ר	26.3 מ"ר	26.12 מ"ר
שטח מקסימלי להרחבת דירה לכיוון דרום	13.6 מ"ר	13.6 מ"ר	13.6 מ"ר	13.6 מ"ר	13.6 מ"ר
שטח הדירה לאחר ההרחבה	99.65 מ"ר	120.99 מ"ר	71.67 מ"ר	103.2 מ"ר	91.17 מ"ר

פרסום בקשה להקלה

תכנון בשלבים: בנייה שלא ברצף מעל דירות קיימות - נדרשת הגשת בקשה להקלה <



2. מה צריכה לכלול הבקשה להרחבת דירה במעוז אביב? ואיך מגישים אותה?



א. הבקשה להיתר תוגש על פי המפורט בתקנות התכנון והבנייה ותכלול:

1. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1250.
2. תרשים מגרש בקנ"מ 1:250 הכולל סימון עצים קיימים.
3. חישוב שטחים: חישוב שטח יחידת דיור המבוקשת להרחבה, הכולל שטח קיים בהיתר, שטח מוצע, סה"כ שטח.
4. תכנית הקומה על רקע המגרש בקנ"מ 1:100, פיתוח המגרש, סימון קו מים וביוב להעתקה (במקרה שההרחבה הינה מעל תשתית קיימת), סימון עצים, חתכים, חזיתות הבניין במלואן לרבות ההרחבות המבוקשות.

הערה: כל תנוחת הקומה והרחבה לדירה הנידונה יכללו מידות מפורטות בהתאם לנספח הבינוי. לא תאושרנה גרסאות שונות למרפסות צפוניות.

ב. מסמכים נלווים:

1. מפה מצבית בתוקף (עד 6 חודשים ליום הגשת הבקשה) לבנייה בקומת קרקע.
2. תצהיר מתכנן שלד הבניין לגבי עמידות הבניין בפני רעידות אדמה ומתן פתרונות לחיזוקו במידת הצורך, לרבות ציון אלמנטים לחיזוק.
3. נסח טאבו מעודכן ומסמכים נוספים אם נדרש להוכחת בעלות.
4. פרטי בעלי הזכויות בנכס בבניין למשלוח הודעה.
5. אם הבניין בבעלותה של הרשות למקרקעי ישראל, נדרשת הצגת תעודת היוון לדירה המיועדת להרחבה.
6. אם קיימים בתחום ההרחבה או בסמוך לה עצים - יש להגיש סקר עצים וצילומי החצר מסביב לדירה.
7. טופס בקשה לפטור ממגון.

ג. אופן הגשת הבקשה

(אין צורך בהגשת בקשה לקבלת תיק מידע - המידע נמצא בחוברת זו)

הגשה פרונטלית

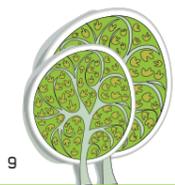
את הבקשה הערוכה על ידי מהנדס, אדריכל או הנדסאי מגישים למרכזות הרישוי. קבלת קהל רק בתיאום טלפוני מראש באמצעות המוקד הטלפוני: 03-7247777 למידע נוסף אודות קבלת קהל ומענה טלפוני ניתן לפנות לאתר האינטרנט: עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה

הגשה ממוחשבת

בקרב ניתן יהיה להגיש את הבקשות בהגשה דיגיטלית.

ד. מתי צריך לפרסם הקלה?

הבנייה תהיה ברצף מלמטה למעלה בהתאם לתכנית 2691. בבקשה לבנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע, יש לפרסם הקלה לבנייה על עמודים.



3. אופן הטיפול בבקשה



עם קבלת אישור מרכזת הרישוי על שלמות המסמכים, לרבות בדיקת מסמכי הבעלות ותשלום מקדמה על חשבון אגרות בנייה:

1. תיקלט הבקשה להיתר ויימסר למבקש מס' בקשה לצורך בדיקה ומעקב.
2. הבקשה תועבר לפיקוח על הבנייה שיבדוק את נתוני המבנה ושיוודא שהם מתאימים למציאות.
הערה: אם קיימת במבנה חריגה מההיתר, רשאית הוועדה להתנות את המשך הטיפול בבקשה בהסדר החריגה!
3. אם לא כל בעלי הזכויות הרשומים בנכס חתמו על הבקשה, נשלחות לכל בעלי הדירות בבניין הודעות על חשבון המבקש באמצעות אחת מהחברות הזכייניות לעניין פרסום/משלוח הודעות (פרטי התקשרות עם החברות אפשר למצוא באתר עיריית תל אביב-יפו < רישוי ופקוח בנייה).
4. בתחום של אגודת מעוז אביב: אם יש יותר משני בניינים באותה חלקה, נדרשת הגשת תצהיר על תליית הודעות בדבר הגשת הבקשה להרחבה, בחדרי המדרגות של הבניינים באותה חלקה.
5. אם מבוקשות הקלות, תישלחנה הודעות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (על חשבון המבקש), באמצעות אחת החברות הזכייניות לבצע פרסום.
6. הבקשה תועבר לסריקה דיגיטלית (בקרוב ניתן יהיה להגיש הגשה מקוונת).
7. לאחר מכן תועבר הבקשה לבדיקה מרחבית במחלקת הרישוי.
8. במקביל תעבור הבקשה להתייחסות אגרנום מכון הרישוי במקרה של בנייה בסמוך לעצים קיימים או כריתת עצים או העתקתם.
9. אם הבקשה אינה כוללת "הקלות", היא תובא לאישור רשות הרישוי (ועדה שהרכבה יו"ר ועדת המשנה ומהנדס הוועדה). אם הבקשה כוללת "הקלות", היא תובא לדיון בוועדת משנה.
10. בכל מקרה שבו הוגשו התנגדויות, תקבל הוועדה החלטה לאחר שתשקול את טענות המתנגדים ואת תגובת המבקשים אם הוגשה (בדרך כלל ללא זימון הצדדים).
11. לאחר אישור הוועדה יישלח מכתב למבקש ולעורך הבקשה והם יידרשו למלא את דרישות גורמי הרישוי, להשלים תיקונים (אם יהיו) ולהגיש 3 עותקים מהתכנית הסופית.
12. תנאים לקבלת היתר בניה יקבעו בהחלטת הוועדה/רשות הרישוי ויכללו בין השאר:
 - א. מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר בבנייה המשלימה לאגף שלם.
 - ב. מתן התחייבות לשיפוץ הבניין עד תום עבודות הבנייה בהתאם להנחיות מהנדס העיר בבנייה שאינה משלימה לאגף שלם.
 - ג. חישובים סטטיים.
 - ד. הגשת תכנית סניטרית - אם קיימים שינויים במיקום הכלים הסניטריים.
 - ה. השבחה:

- כדי לבקש פטור מהיטל השבחה - יש לצרף, בעת הגשת עותקים לבדיקה סופית, נסח טאבו ולמלא תצהירים לבנייה עצמית (עד 140 מ"ר ליחיד ראשונה בבעלות המבקש) חתומים ע"י עורך דין.

- יש להציג כל חומר שלדעת מגיש הבקשה קשור לחישוב שומות השבחה (הוצאות מיוחדות בגין שיפוצים, דיפון מי תהום).
 - במידה והמסמכים הנדרשים יוגשו רק לאחר ביצוע השומה ע"י הוועדה המקומית, יחויב מבקש הבקשה בשכר טרחת השמאי בגין ביצוע תיקון השומה.
13. הוועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חנייה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית, ולפיכך אין צורך להציג פתרון חנייה ליחידת הדיור המורחבת.
 14. עם אישור התכנית הסופית תועבר הבקשה לקביעת חשבון אגרות הבנייה וחיובי השבחה (אם יש) ויינתן שובר לתשלום.
 15. **לאחר התשלום והצגת חוזה ההתקשרות עם מכון מורשה, יימסר למבקש היתר הבנייה.**
 16. להיתר יצורף נספח שיפוצים הכולל את הדרישות הבאות (הנחיות משה ממון לשיפוץ במעוז אביב):
 - פירוק כל החוטים והצינורות הקיימים על קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אוויר, דודי שמש וכו').
 - פירוק כל החלונות, הדלתות והתריסים והתקנת חדשים אחידים לפי פרט מאושר.
 - פירוק סגירות קיימות של מרפסות וביצוע סגירות אחידות לפי פרט שיאושר.
 - ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט שיאושר.
 - העתקת מזגנים וצנרת מזגנים למקום נסתר שלא ייראה מבחוץ.
 - צנרת הביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאושר.
 - צנרת המים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
 - פירוק סורגים והתקנת סורגים חדשים אחידים לפי פרט מאושר פנימה למישור הקיר.
 - פירוק גגונים מאולתרים.
 - פירוק הטיח הקיים וביצוע טיח חדש: גמר חלק סרגל שני כיוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה עדינה, תוצרת "ניר-לט" או "טמבור" לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך על גבי סדקים ובמפגש בין חומרים שונים.
 - תיקון בטון לפי מפרט מס' 20 בסטרקצרייט של "טורו" או "סיקה טופ" 122.
 - תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים כלפי חוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני כדוגמת "מטל רסט" של "ניר-לט".
 - איטום הגג ביריעות ביטומניות משוכללות בעובי 5 מ"מ בהדבקה מלאה.
 - התקנת גוף תאורה תקני לעיריית תל-אביב-יפו הכולל את שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
 - המרזבים יהיו חדשים ועשויים מפח מגולוון וצבוע בתוואי שיאושר ע"י אדריכל העיר.
- ההנחיות שלעיל מתייחסות הן לחזית הצפונית, הן לחזית הדרומית והן לחזית צד.
- לאחר קבלת היתר בנייה לא תתקבל כל טענה מצד המבקשים כי אין ביכולתם לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
 - יש לזמן את המהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת ולקבלת הנחיות - מס' טלפון: 03-5611294 / 03-5611492



מה בתכנון לשכונת מעוז אביב?

בהמשך למסמך מדיניות הוועדה למימוש תמ"א 38, עובד אגף תכנון העיר על מסמך מדיניות להתחדשות השכונה.

