

י"ב אלול תשע"ה
27 אוגוסט 2015

סדר יום ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-15-0022 תאריך: 02/09/2015

חוברת מספר 1

ע'	מטפל	מהות הבקשה	שם מבקש	א'	כתובת	ת.בניין	בקשה	#
1	ארגש נרית	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בנייני דב אייזנברג - ערער בע"מ	1	יד המעביר 27	0825-027	15-0022	1
13	ארגש נרית	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פינקלשטיין אלינה	1	מרכוס דוד 7	0905-007	15-0887	2
16	ארגש נרית	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	סרוב יעקב	1	1 1327	1327-001	15-0942	3
21	אורובנו רוני	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	ברדה אלי	1	הררי 12	2009-012	15-0792	4
26	אורובנו רוני	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אגמי נעם	1	פטאי יוסף 10	0989-010	15-0923	5
31	מוסקוביץ נעמי	שינויים/הארכת תוקף החלטה	בן שוהם יצחק	2	לבונטין 24	0045-024	15-1065	6
33	קמיל צביקה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברנר אברהם	2	מרכז בעלי מלאכה 15	0019-015	15-0579	7
37	זולטרבס קי דניאל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	זקן מרדכי	2	יהודה הלוי 8א	0006-א008	15-0988	8
43	זולטרבס קי דניאל	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	רוזנהימר אמיר	2	שור משה פרופ' 29	0487-027	15-1069	9
46	קוגן נטלי	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	הרפז, עו"ד שירית	2	חולדה 6	0284-006	15-0639	10
53	ברומר רותי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גולן אורי	2	הירקון 176	0027-176	15-0367	11
58	ברומר רותי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	דבי דרור גולן	2	ביל"ו 25	0067-025	15-0377	12
64	קויפמן עידו	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	כסליו במוהליבר	2	מוהליבר 32	0132-032	15-0386	13
68	אורובנו רוני	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	חיוטין מיכאל	2	בן יהודה 100	0025-100	15-0687	14
71	סטרו מאיר	שימוש חורג/שימוש למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	דוראל שרל	3	עלית הנוער 40	0700-070	15-1278	15
74	גורן אפרת	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלמה יאיר	3	אחימעץ 30	1085-030	14-0778	16



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFO



81	וינשטיין שלומית	שינויים/הארכת תוקף החלטה	אחים עזרי חי' לבנין ופיתוח בע"מ	3	המסגר 34	0475-034	15-0777	17
85	וינשטיין שלומית	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אולימפיק דייו השקעות בע"מ	3	המסגר 30	0000-000	15-1131	18
88	שביט אפרת	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בוסי אושריאל שמואל	3	דיין משה 142	0758-142	15-1019	19
93	אברבוך רינת	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ווי-בוקס-ויטל בע"מ	4	ויטל חיים 23	3560-023	15-0323	20
98	אברבוך רינת	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	דונה קרולינה בע"מ	4	קומפרט 3	3360-003	15-0395	21
100	אברבוך רינת	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיטיאל השקעות בע"מ	4	צילנוב 5א	0028- א005	15-0696	22
106	אברבוך רינת	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	סרוסי אברהם רפאל	4	מזרחי 3	0172-003	15-0802	23
111	אברבוך רינת	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	מזרחי חגי	4	מרכלת 5	0035-011	15-0838	24
116	אברמוביץ ערן	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	ציוני שרה	4	שלמה 116	0414-116	15-0803	25
119	פירשטיין פרידה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מאיר זאב	99	השופטים 32	0334-032	15-0439	26

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון חוזר- יד המעביר 27

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך בחינה נוספת של ההתנגדויות שהוגשו לבקשה היות שנפלה טעות וההתנגדות שנבחנה ע"י הצוות המקצועי בעת בדיקת הבקשה לוועדה הייתה ההתנגדות שהוגשה לבקשה הקודמת מס 14-1256 ולא ההתנגדות החדשה שהוגשה לבקשה הנוכחית מס' 15-0022 ר'.

להלן עיקרי ההתנגדויות :

1. הבניין המיועד להריסה מכיל אלמנטים סדוקים מאסבסט ולא ניתנה להם כל התייחסות.
2. מפלס הכניסה מוצע יותר ממטר מעל הקיים במגרש, כמטר מעל מפלס הרחוב ובכ-1.3 מ' ממפלס מגרש השכן ללא כל הצדקה ומהווה פגיעה בפרטיות השכנים.
3. מבואות הקומה בחזית הצפונית בבניין מכילים פתחים עצומים הפונים לקוטגים הסמוכים ומאפשרים תצפית ישירה אליהם דבר הפוגע בפרטיות השכנים.
4. הבקשה להיתר כוללת הריסת קיר תמך המצוי מחוץ לתחום המגרש הנדון ללא כל הסכמת בעלי המגרש הסמוך שהקיר נמצא בחלקו בשטחם והינו חלק אינטגרלי ממנו.

התייחסות להתנגדויות:

1. מבדיקת המפרט עולה כי לא סומנו לוחות אסבסט במגרש. לכן יותנה ההיתר בהגשת מפה מצבית הכוללת סימון האסבסט בצבע כתום וחישוב שטחו. בנוסף יותנה ההיתר בפירוק האסבסט במבנה בהתאם למפורט בנוהל עירוני 804 לפירוק והריסת אסבסט.
2. מפלס הכניסה בבניין הקיים על המגרש הינו +14.48 וכעת מוצע בגובה +14.40 כך שטענות המתנגדים אינה רלוונטית לעניין זה. כ"כ החליטה הועדה המקומית ביום 20.05.15 לבטל קומה, כך שהבניין הנדון יהיה בן 3 קומות וקומת גג חלקית בהתאם לתב"ע החלה על המקום.
3. הפתחים המוצעים במבואות אכן ברוחב של כ-4 מ' ובגובה 1.1 מ' ובגובה 1 מ' מפני הריצוף. למרות שהמרחק בין הבניינים הינו כ-8 מ', מדובר בחלונות רחבים בתוך מבואת חדר מדרגות רחבה, החלונות פונים לקבוצות הקוטגים הקיימים בחלקה הסמוכה, לאור זאת ניתן לראות כי קיימת פגיעה מסוימת בפרטיות. התקיימה שיחה עם עורך הבקשה לצורך מציאת פתרון חלופי לחלונות הני"ל המיטיב עם המתנגדים. מכון שהפתרון שהוצג ע"י הצוות המקצועי לא התקבל ע"י עורך הבקשה/המבקש אנו רואים לנכון לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע תנאי בהיתר להגבהת סף החלונות בכ-0.20 מ' או לחילופין הסדרת החלונות עם זכוכית חלבית.
4. ע"ג המפה המצבית מופיע סימון להריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש הצפוני, אולם לא ברור היכן ממוקמת הגדר. יש לסמן את גבול המגרש הצפוני והגדר הקיימת בתחום זה באופן נהיר. באם הגדר שייכת ל-2 המגרשים ניתן תנאי להסדרת הגדר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לקבל את התנגדות בחלקה, של בעלי הזכויות בנכסים הגובלים במגרש הנדון מצפון, חלקה 153, לעניין הנושאים הבאים:

- הריסת הגדר הקיימת בין המגרש הקיים מצפון ובין המגרש הנדון
 - קיום אלמנטים מאסבסט במגרש.
 - פגיעה בפרטיות ע"י הסדרת חלונות רחבים הפונים למגרשם
 - ולחוסף את התנאים הבאים להחלטת הוועדה מיום 20.05.15:
1. הגשת מפה מצבית המתייחסת לאלמנטים מאסבסט הקיימים במגרש, סימון האסבסט בצבע כתום וכן אישור עורך הבקשה על שטח האסבסט הקיים במבנה.
 2. סימון גבול המגרש הצפוני והגדר הקיימת בתחום זה באופן ברור. באם הגדר שייכת ל-2 המגרשים, המבקש יציג את הסכמת השכן להריסה או לחילופין יציג תכנון של הגדר בתוך תחום מגרשו בלבד.
 3. הצגת פתרון הנדסי לאי פגיעה בבניינים הני"ל, בעת ביצוע עבודות הריסה, חפירה, דיפון ובניה, ובלבד שיבנה קיר דיפון בגבול המגרש.
 4. הגבהת סף החלונות במבואת חדר המדרגות בכ-0.20 מ' או לחילופין הסדרת החלונות עם זכוכית חלבית.

תנאי בהיתר:

- א. האסבסט הקיים במבנה יפורק בהתאם למפורט בנוהל עירוני 804 לפירוק והריסת אסבסט
 ב. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

מספר בקשה	15-0022	תאריך הגשה	06/01/2015
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	יד המעביר 27	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	152/6636	תיק בניין	0825-027
מס' תב"ע	תמא 38, ע1, ל, ג1, 380, 188אר, 1821, 1684,	שטח המגרש	845
	1740(1684)		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנייני דב אייזנברג-ערער בע"מ	רחוב הברזל 34, תל אביב - יפו 6971050
בעל זכות בנקס	שריב בינה	רחוב לויטן יצחק 2, תל אביב - יפו 6920402
בעל זכות בנקס	לחמן רן	רחוב תל חי 24, רעננה 4340538
עורך ראשי	מורן דני	רחוב לח"י 31, בני ברק 5120052
מתכנן שלד	עברון טומי	רחוב המעיין 5, הרצליה 4635637
נציג המבקש	אודלס עפר	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	1387.34	164.18	1418.21	711.33	84.18	
מתחת						
סה"כ	1387.34	164.18	1418.21	711.33	84.18	

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור דירת גג (הקומה הנוספת וקומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38) מעל קומת מרתף הכוללת מחסנים וחניון. סה"כ 7 יח"ד.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת על מגרש כולל סככות בחצר.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הוגשה בקשה להריסה ובניה מחדש כולל פתרון חניה על קרקעי. התיק נסגר	2014	בקשה

	בעקבות המלצה שלילית של מהנדס הרישוי לעניין השטחים וגובה קומת הקרקע והוגש במתכונתו הנוכחית (ראה הערה 1)		
--	--	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום וע"י המבקש אשר רשום בהערת אזהרה
--

להלן טבלה ובה השוואה בין תיק המידע למדיניות שאושרה אחרי קבלת תיק המידע:

סטייה	מוצע	מדיניות	תיק מידע	
גובה	17.3 מ'	16.5 מ'	אין התייחסות לגובה מקסימלי לבניין.	גובה
מס' קומות	4.5 קומות	2 מעל עמודים + סגירת קומת עמודים מכוח + 0.5 קומות, סה"כ 3.5 קומות	2 מעל עמודים + סגירת קומת העמודים + 1.5 הכח תמ"א, סה"כ 4.5 קומות	מס' קומות
דירות גן לעומת דירת קרקע	מוצעת דירת גן לחזית קדמית	לא ניתן דירות גן לחזית קדמית	אין התייחסות	דירות גן

התאמה לתב"ע 1821+ תמ"א 38 אזור צפון- שכ' הדר יוסף

סטייה	מוצע	מותר	
			שטחים עיקריים עפ"י תב"ע קומה טיפוסית עפ"י תב"ע: 27% משטח המגרש לכל קומה הכוללת בתוכם 12 מ"ר עבור גרעין המדרגות
	52.68 מ"ר	2 יחיד בקומה X 13 מ"ר = 26 מ"ר	- עפ"י תמ"א 38 : 13 מ"ר לכל יחיד, לא כולל ממ"ד
	קומה א' 173 מ"ר קומה ב' 300 מ"ר	254.15 מ"ר	סה"כ לקומה
לא נעשתה הפרדה בין שטחי הממ"דים והשטחים העיקריים.	473 מ"ר	2 קומות * 27% = 54% (456.3 מ"ר) 456.3 מ"ר + 48 מ"ר = סה"כ 504.3 מ"ר לא כולל ממ"דים = קומות טיפוסיות	סה"כ לבניין
	ממ"ד לכל יחיד בשטח של 12.94 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטח שירות - ממ"ד
לא נעשתה הפרדה בין שטחי הממ"דים והשטחים העיקריים.	מבוקשת דירת גן בחזית הקדמית	סגירת קומת עמודים לא יותרו דירות גן לחזית.	קומת קרקע עפ"י תמ"א 38
ראה הערה (1)	45.27 מ"ר עבור 4 מרפסות	4 יחיד X 12 מ"ר = 48 מ"ר	מרפסות
החישוב נעשה בצורה לא מדויקת			קווי בניין

קדמי לרחוב יד המעביר	6.00 מ'	6.00 מ'	לצד
לאחר	3.6 מ'	4.00 מ'	
	5.00 מ'	5.00 מ'	
מס' יחידות מותר לפי תכנית 1684 4 יח"ד למגרש מעל 750 מ"ר המגרש הנדון 845 מ"ר	2 יח"ד רגילות בקומות ב' וגי סה"כ 4 יח"ד	2 יח"ד בקומה טיפוסית, סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות המותרות	לפי תמ"א 38 בסגירת קומה מפולשת
סה"כ	2 יח"ד דו פלקס בקומות קרקע וא' 6 יח"ד	2 יח"ד בקומת קרקע 6 יח"ד	
מס' קומות לפי תכנית 1821		2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.	בהתאם למדיניות מאושרת מתאריך 25.2.15 לפי תמ"א 38
סה"כ	4 קומות כולל קומת גג חלקית.	לא תותר תוספת קומה, רק קומה חלקית מתוקף תכנית ג/ בתכסית של 65%+ סגירת קומת עמודים (כולל ק. עמודים)	
גובה קומת קרקע לפי 1740	2.74 מ', קומת עמודים מבוקשת בגובה קומה טיפוסית 2.8 מ'	2.30 מ'	
גובה לפי מדיניות עתידית	0.8 מ'	16.5 מ'	
התאמה לנספח תנועה/חניה	14 מקומות חניה במרתף חניה, מהם 8 מקומות ע"י 4 מתקני דו חניון.	חניה תת קרקעית בלבד	
קומה אחת	קומת הקרקע	קומת הקרקע	
0.44 מ' פורסמה הקלה להגבהת קומת הקרקע	0.8 מ'	0.44 מ' פורסמה הקלה להגבהת קומת הקרקע	

בנייה על הגג דירות מכח ג/1

סטייה	מוצע	מותר	שטח/ תכסית
	במדידה גרפית 65% אולם לא הוצג חישוב	65% מתכסית קומה עליונה בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	
	לא הוצג חישוב	שטח יח"ד לפחות 80 מ"ר	
	4.5 מ' 2.74 מ' מ' בהתאם לקומה טיפוסית	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) גובה קומה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.0 מ' נטו	גובה
			נסיגות

תכנית ג/1 מאפשרת הצמדות למעקה הגג בצדדים בבניה בו זמנית	כ- 10 מ' לחזית קדמית	2 מ' לחזיתות קדמיות או אחוריות בבניה בו זמנית עד 4 קומות	
	לא הוצג פתרון סולרי.	הסתרת דודי מים ומערכות סולריות במסגרת הגג	מערכות
	גישה ממגדל מדרגות לגג עליון	גישה לשטח משותף	בינוי
לא הוצג חישוב שטח הפרגולות והתאמתן לגודל המותר. לא הוצג פרט פרגולה וחומרי גמר ולא ניתן לקבוע עמידה בתקנות	לא הוצג חישוב	1/3 משטח מרפסת גג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם	פרגולה
	6.2 מ' ממעקה הגג	שמירת נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים	חניה, מחסנים וקומת מרתף הצמודה לדירות בקומת הקרקע	לא הוצג חישוב שטח מרתף הצמוד לדירה ביחס לשטח מעל הקרקע. לפי מדידה גרפית שטח המרתף המוצמד גדול משטח הדירה בקומת קרקע.
גובה	מרתף עליון עד 4.0 מ' נטו	במדידה גרפית 3.5 מ'	לא הוצג גובה מדויק
תכסית	80% משטח המגרש	במדידה גרפית 72.5%	לא הוצג פתרון חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
			בנייה במרווחים/בליטות
לא הוצגו פרטי פרגולה כנדרש. לא הוצג חישוב שטח המצללה ביחס לגג הפנוי.	X		מצללה על הגג: - שטח המצללה
	X		מצללה בחצר: - שטח המצללה
	X		פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
לפי דרישות תמ"א 34 נדרש פתרון לחלחול בחצר בשטח של 15% לפחות משטח המגרש. לא הוצג חישוב שטח זה	X		שטח חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
			בנייה במרווחים/בליטות
מבוקשות מרפסות בהבלטה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי בהתאם לתקנות, כמו כן מבוקשות מרפסות החורגות בכ-10% מקווי הבניין הצדדי והאחורי, הנ"ל פורסם כהקלה.		*	- מרפסות
מוצעים מסתורי כביסה במסגרת קווי הבניין המותרים		*	- מסתור כביסה
מוצעת חצר אנגלית בתוך קו בניין קדמי לרח' יד המעביר, לא הוצג חתך העובר דרך חצרות אלו ולא ניתן לדעת מה עומקן.		*	- חצר אנגלית

פרגולה בחצר	*		מוצעות פרגולות מעבר לקו הבניין הצדדי ללא מידות. לא הוצג חישוב שטח המצללה ביחס לשטח החצר לא הוצג פרט פרגולה בקני"מ 1:20. ולא הוצגו כל המידות הנדרשות לבדיקה (מידות שלבים ומרחק בין השלבים) ולא ניתן לקבוע עמידה בתקנות
פיתוח שטח /גדרות	*		מפלסי הגדרות ומפלסי הקרקע לא סומנו בצורה ברורה, אין התאמה בין המוצג בפריסת הגדרות לבין הוצג בחתכים
מפלס כניסה קובעת		*	

הערות נוספות:

- מוצעים חללים עוברים בשטח של 52 מ"ר הגורם לניפוח הקומה השניה. כתוצאה מכך מוצעת תכנית קומה שניה מעבר לתכנית המותרת ובהתאם לשטח קומה זו מבקשים קומה נוספת מכח תמ"א 38.
- בתאריך 18/6/14 הוגשה בקשה מס' 14-1256 ר' להריסת בניין חד קומתי והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור דירת גג (2 הקומות הנוספות וקומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38) מעל קומת מרתף הכוללת מחסנים וחניון. סה"כ 7 יח"ד.
הבקשה הוגשה בתקופה בה היה ידוע כי המדיניות באיזור זה, יד המעביר עלולה להשתנות אולם עדיין לא נתנה החלטת הועדה בעניין. הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה בשל המלצה שלילית של מהנדס הרישוי.
בתאריך 06/01/2015 הוגשה בקשה חדשה, מס' 15-0022 ר' (הבקשה הנוכחית), אשר כוללת פרסומים שהיו חסרים ואשר תוקנה בהתאם לרוב הדרישות שהיו בבקשה הקודמת.
כעת, כשהבקשה הנוכחית הגיעה לטיפול בשנית, הועדה החליטה גם באיזור זה של שכונת יד המעביר לשנות את המדיניות ובתאריך 25/2/2015 עודכנה המדיניות של תמ"א 3/38 והוחלט להנמיך את הבניינים עד ל-3 קומות +קומה חלקית במקום 4 קומות+קומה חלקית שהיה במדיניות לפני העדכון, בבניינים אשר בנויים בפועל כבניין חד קומתי (דוגמת הבניין הנדון)
תיק במידע שנמסר למבקש בתאריך 10/6/2013 דיבר על בניין שגובהו 4 קומות + קומה עליונה חלקית כפי שניתן היה לקבל באותה עת.
בתאריך 14.4.2015 התקבל מכתב מאת עו"ד בשם המבקש. המכתב מצורף בזאת.
- בתאריך 25.2.14 אושרה עדכון למדיניות תמ"א 3/38 בשכונת יד המעביר לעניין הגבלות על תוספות בניה לפי תמ"א 38. הסיבה לשינוי המדיניות היא על מנת לשמור על המאפיינים של השכונה הקיימת כשכונה צמודת קרקע תוך התאמת המגמות התכנוניות לתשתיות הקיימות.
הבניין הנידון אינו עומד בתנאים הנדרשים להקמת בניין עם מלוא הזכויות שכן בפועל הוא נבנה עם יח"ד אחת בקומה אחת בלבד, ולפיכך אינו זכאי לתוספת קומה.
- מבוקשת דירת גן לחזית קדמית, בניגוד למדיניות בנושא. ניתן לאשר דירות קרקע בלבד ללא חצר מוצמדת.
- בקומת המרתף מבוקשת כניסה נוספת למרתפים בנוסף לגישה מהמדרגות הפנימיות, הנ"ל בניגוד לתכנית ע/1.
- בקומת הקרקע וא' מותכננות 2 דירות כדירות דו-פלס, עם כניסה בכל אחת מהקומות בניגוד למותר. דבר היכול להעיד על כוונה לפיצול הדירה והגדלת הצפיפות בבניין ב-2 יח"ד נוספות

הקלות מבוקשות:

סוגי הקלות	מהות הקלה	נימוק
1.	הגבהת קומת קרקע ל 2.8 מ' (במקום 2.3 מ') וסגירתה לצורך מגורים	מכוח תמ"א 38.
2.	העברת שטחים בין הקומות ללא פגיעה בשטח כלל	מכוח תמ"א 38.
3.	הוספת קומה עם 2 יח"ד	מכוח תמ"א 38.
4.	הוספת קומה חלקית עם יח"ד	מכוח תמ"א 38.
5.	הבלטת מרפסת אחורית בכ- 0.5 מ' מקו בניין, ובכ 0.4 מ' מקו בניין צדדי	
6.	תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידה	מכוח תמ"א 38.

- * נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 23.01.2015 והתקבלו התנגדויות.
* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 2.02.2015
* התייחסות לנוסח הפרסום:

- ההקלה שפורסמה בסעיף 3 אינה רלוונטית שכן בתאריך 25.2.14 אושר עדכון למדיניות תמ"א 3/38 בשכונת יד המעביר לעניין הגבלות על תוספות בניה לפי תמ"א 38. הסיבה לשינוי המדיניות היא על מנת לשמור על המאפיינים של השכונה הקיימת כשכונה צמודת קרקע תוך התאמת המגמות התכנוניות לתשתיות הקיימות. הבניין הנידון אינו עומד בתנאים הנדרשים להקמת בניין עם מלוא הזכויות שכן בפועל הוא נבנה עם יח"ד אחת בקומה אחת בלבד, ולפיכך אינו זכאי לתוספת קומה.
- החקלות שפורסמו בסעיפים 3,4 ו-6 פורסמו בהתאם להוראות תמ"א 38

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלי וילצ'יק, עו"ד ואופיר כהן, עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	
אלי וילצ'יק, עו"ד	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	
תושבי יד המעביר	123 משפחות החתומות על עצומה	

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא צורף דוח מהנדס הקובע כי יש לחזק את המבנה בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38 ועל כן לא ניתן לדון בבקשה מכיוון שזהו תנאי מקדים לדיון בבקשה (במידה ויתקבל החומר המתנגדים מבקשים לעיין בו).
2. המתנגדים סוברים כי המבנה בנוי בטון ואין צורך בחיזוקו.
3. זכויות מתוקף תמ"א 38 אינן מוקנות ותלויות בשיקול דעתה של הועדה המקומית ובחינת ההתאמה לסביבה (סעיפים 14 א, א2, 21.1, 22, 26).
4. יש לבחון את ההצדקה לתוספת הזכויות מכוח התמ"א וההשפעה על זכויות הדיירים השכנים.
5. הריסת מבנה בן קומה אחת ניתן לחיזוק בנקל ומבוקשת הקמת מבנה חדש גבוה משמעותית על מנת לחזקו. מבנה זה יפגע באיכות חייהם ובערך נכסיהם של המתנגדים: הסתרת אור, חסימת אויר ופגיעה בפרטיות.
6. 7% תוספת שטחים מתוקף תוכנית מי אינה זכות מוקנת ואין לאשרה שכן, יש פגיעה במראה החיצוני של הבניין או הרחוב או באיכות הסביבה (סעיף 11 ד). אי מתן תוספת זו יביא לבינוי מותאם יותר לסביבתו.
7. הבקשה חורגת מתכנון האזור וממדיניות הועדה לגבי תוספות הבניה לפי תמ"א 38, באזור המבוקש מותרת מדיניות הועדה הרחבת ללא תוספת קומות. ועל כן הבקשה מנוגדת למדיניות הועדה.
8. מפלס הכניסה לבניין גבוה במטר מהמפלס הקיים ומעל מפלס הרחוב. כמו כן, המפלס גבוה ביותר ממטר ממפלס הבניינים השכנים לו ועל כן יש להצמידו לפני הקרקע הטבעית ולהנמיכו במטר לפחות.
9. הבניה פוגעת בפרטיות השכנים שלא לצורך- מבואות קומתיות עם חלונות עצומים המשקיפים לבתי השכנים.
10. הבקשה פוגעת בעצים רבים בתחום המגרש ומתוצה לו, וגם אם נכרת עץ בוגר תמורת פיצוי יחלפו שנים רבות עד אשר יצמח
11. החניה המבוקשת אינה תקנית ותוביל להחרפת בעיות החניה באזור. זאת כיוון 4 מהחניות המוצעות הן חניות חוסמות וכן גישה למכפילי חניה שאינה נוחה ותגרום לבעלי החניות להחנות את רכביהם ברחוב.
12. פגיעה בזכויות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם. שכן, הקמת בניין בן 5 קומות תביא לפגיעה בדיירים המתגוררים בסמיכות במיוחד עבור הקוטג'ים אשר מצפון לו עקב הסתרת האור, חסימת זרימת האוויר ופגיעה בפרטיות

התייחסות להתנגדויות:

1. התנאים המקדימים לדיון בבקשה התקיימו במלואם.
2. על פי החלטת מכון הרישוי ובדיקת היועץ החיצוני, בבניין מתקיימים התנאים להגשת בקשה מכוח תמ"א 38 ובכללם הצורך בחיזוק המבנה.
3. על פי מסמך ההנחיות שהוציאה הועדה אזור הבקשה נכלל באזורים בהם ניתן לממש את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38.
4. ראה סעיף 3.
5. המבנה ניתן לחיזוק במספר דרכים, מגיש הבקשה בחר לנצל את מלוא הזכויות שמוקנות לו על פי התמ"א לצורך חיזוק המבנה.
6. תכנון החזיתות ומראה המבנה סבירים ולא נפגעו כתוצאה מתוספת 7% האמורים, שכן המבנה תוכנן כמקשה אחת ולא כתוספת ועיצובו הכולל הרמוני.

7. לאור עדכון המדיניות לתמ"א 3/38 שאושרה בתאריך 25.02.15 לא ניתן להוסיף קומות מתוקף תמ"א 38 אלא רק בניה עפ"י תב"ע + קומה חלקית מתוקף תוכנית ג'1, בבניינים הבנויים בפועל כחד קומתיים. הבניין הנידון הינו חד קומתי ולא ניתן להוסיף עליו קומה מתוקף התמ"א.
8. על פי מפת המדידה שצורפה, רצפת המבנה הקיים עולה על מפלס גובה הכניסה המבוקשת (14.45 מ' קיים לעומת 14.40 מ' מבוקש). אך בהחלט יש מקום להורדת מפלס הכניסה שכם גובה פני הקרקע הטבעית המקיפים את המבנה נמוכים בהרבה (כ-1 מ') מגובה פני הרצפה.
9. הטענה נמצאת מוצדקת ויש להגביל את גודל החלונות על מנת להתחשב בפרטיות השכנים.
10. הבקשה אושרה ע"י פקיד היערות ועצים חלופיים שווי ערך יינטעו במקומם אלו שייקרו.
11. החניה תתוקן בהתאם להוראות בוחנת החנייה ועל פי התקנים הנדרשים על פי חוק.
12. הטענה אינה רלוונטית שכן, היא קניינית ואינה תכנונית.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 29/04/2015

עינב : רינת תשחרר לבד.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה :

=====

דרישת תקן : 14 מקומות חניה
מוצע : 14 מקומות חניה בקומת מרתף, מהם 8 מקומות ע"י 4 מתקני דו-חניון.
הפתרון מאושר, יש לתקן התכנית על פי הנחיות לאחר ועדה.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : מיגון מבנים נגד חדירת גזי קרקע, אוורור מרתפים, ח.טרנספורמציה, מפלס הרעש.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים.
תיקונים נדרשים : הגדלת רוחב החדר, צבע מיכלים, רוחב פתח.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

ניתנו תנאים בהיתר לפיצוי נופי ונפח בית גידול.
המלצה : לאשר.

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה, חניון אוטומטי.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים.

מקלוט

=====

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

אדריכלות

=====

השלמות בנושא חזיתות, תכנית פיתוח, גדר קדמית ומתקני אופניים. לא תותר גינה פרטית בחזית המגרש.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

=====

המלצה : לאשר.

דרכים

=====

התכנון הפיסי (מפלסים) יאושר לאחר קבלת אישור תנועה במכון הרישוי.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא זיהינו שנדרש דבר.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר בכפוף 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

חוו"ד מחלקת פיקוח ויקטוריה ולודרסקי 01/07/2015

התכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לאור החלטת הוועדה המקומית על שינוי מדיניות בשכונת יד המעביר מיום 25.2.15:

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתנות את ההיתר בכפוף לביטול קומה אחת.
- ב. לאשר הריסת הבניין הקיים ובניית בניין בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38, הכולל:
 - מילוי קומה מפולשת והסדרת 2 יח"ד בתוכה
 - תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד
 - הסדרת דירה חדשה בבניה על הגגכולל ההקלות הבאות:
 1. חריגה של 10% מקו בניין צדדי (0.4 מ') ואחורי (0.5 מ')
 2. הגבהת קומת עמודים עד 2.8 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.
 3. העברת שטחים המותרים מקומת הקרקע לקומה השניהבתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול קומה נוספת, שלישית שאינה נתנת לאישור
2. ביטול הכניסה הנוספת בקומה א' לכל אחת מיחידות הדו פלקס
3. ביטול הכניסות הנוספות למרתפים בדירות הגן משטח המרתף הכללי המשותף
4. שינוי חזיתות ע"י הקטנת הפתחים בקומת הקרקע, תיאום החזית החדשה עם אדרי' מכון הרישוי ומהנדסת הרישוי
5. הצגת אישור סופי של בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי
6. תיאום פתרון תנועה סופי עם יועצת התנועה במכון הרישוי
7. הקטנת החללים העוברים בתיאום עם מהנדסת הרישוי

תיאור הדין:

אלנה דוידזון: בהמשך לדיון שנערך ביום 15.4.15 ולבקשת הוועדה אנו מביאים יחדיו לדיון מספר בקשות שהתקבלו לבנייה לפי תמ"א 38 אשר הבניה המבוקשת בהן אינה תואמת את המדיניות התכנונית שאושרה לאחר שהוצאו תיקי

המידע בכתובות קהילת יאסי 17, אלדד הדני 15, קהילת אודסה 29, קהילת יאסי 12, ברודצקי 58, רומנילי 1 ויד המעביר 27.

בפני הוועדה מונחים מסמכי המדיניות תיקי המידע שנמסרו, התנגדויות שהוגשו, מכתבים מטעם מבקשי ההיתר בקשר לשינוי המדיניות וכן החלטת הוועדה המחוזית לגבי התנאים המגבילים ברמת אביב הוותיקה.
שגיאת תמרי: מציג את המצגת של מדיניות תמ"א 38 בשיכון ד' וביד המעביר. אני מציג את השתלשלות העניינים של תמ"א 38 בצפון. נקבעו 4 קטגוריות, מדברים על האזור הצבוע בבי', כל הנקודות האדומות המופיעות על צבע הבי' מציינות שכונות מעורבות. התביעה שחלה מאפשרת בנייה משותפת או שהיא מאפשרת בנייה פרטית. במדיניות נקבעו באזורים צמודי קרקע בהם יש תכנית המאפשרת בנייה משותפת אפשר לקבל תוספת קומה. תכנון 25 מ"ר על החלקה. המדיניות עודכנה שיש מבנים שאינם קוטגי של 2 קומות ולא 2 קומות על עמודים, מדובר על מבנים בדי"כ 80 מ"ר-100 מ"ר ולכן קבענו בעדכון המדיניות בעקבות בקשות של חתימות של מעל 150 תושבי השכונה כך שמבנים בעלי קומה אחת או בעלי יחידת דיור אחת לא יקבלו את מלוא הזכויות אלא יקבלו במקום סגירת קומת עמודים ותוספת קומה 1 מהתמ"א יקבלו רק סגירת קומת עמודים כך שמופע הבניין יהיה בשיכון וגם 3.5 קומות בסופו של דבר. התקבלה החלטה גם בשיכון דן בתאריך 12/11/2014 וגם בשכ' יד המעביר בתאריך 02/2015.

איריס לוי: בבקשות שאנחנו מביאים פה, ישנה טבלה המנתחת את המדיניות שאושרה אחרי שיצא תיק המידע. או שהמדיניות השתנתה אחרי תיק המידע, בהתאם להחלטת וועדת ערר בקשר לברודצקי. וועדת הערר קבעה שאנחנו לא יכולים להתעלם מהמדיניות אמנם גם אם היא אושרה, אחרי תיק המידע אנחנו חייבים להתייחס למדיניות ולבדוק האם ישנה הצדקה לחרוג מהמדיניות. לכן בכל הבקשות ישנה טבלה המראה בעצם מה השוני בין המדיניות לבין תיק המידע ובהתאם לכך צריך לקבל החלטה.

ארנון גלעדי: יש מספר תיקי מידע שיצאו להם היתרים. כולל נושא של תיק המידע, אני בעד לאשר את הבקשות לפי המידע שנמסר בתיק המידע.

ראובן לדיאנסקי: אני לא רוצה לתמוך בקו של נתן וארנון, הם אמרו מכיוון שיצאו תיקי מידע אם יש גורם מסוים שיש לו השגה שהיא קניינית והוא יטען שעל בסיס זה קיבל תיק מידע שניתן לו, יבוא ויגיד שאני ניזוקתי וביקשתי לבנות 4.5 קומות ופה אני אסביר שלקחו את הכללים. אני קופחתי אז ניתן לקפח את הצד הזה, אני לא חושב שזה קורה חדשות לבקרים. אזרח המגיע לעירייה לקבל תיק מידע הוא צריך לדעת את התנאים והכללים. למי שיש השגות שילך לבית המשפט.

נתן אלנתן: אני רוצה לומר לכם מה המשמעות של תיק המידע, יש פה בעיר או בארץ שוק שלם של נדל"ן המתנהל וכאשר יש אינפורמציה על פיה מסתמכים והיא נעשית ע"פ תיק מידע שקיים. בעבר היה לצורך עסקאות היו עושים מכתבי מידע, באיזשהו שלב אמרו יותר אין מכתבי מידע, אנחנו נעלה ב-GIS באתר העירוני ניתן את כל תיק המידע. יש משמעות ואמירה לבוא היום ולהתעלם מתיקי המידע בגלל שינויים במדיניות. האמירה תעשה בלגאן היא תגרום למצב שאנחנו פשוט נהרוס את כל השם הטוב, באנו והוצאנו מידע, מהיום לא התייחסו לדבר הזה. יש מצב של דירות גן בתיקי המידע לא נכתב להם שהם לא יכולים לקבל דירת גן, אין התייחסות, היה רשום כל הזמן כן. ופה באים ומשנים את המדיניות, אני רוצה לראות את המסמך, האם זה פורסם, ולמה זה לא מופיע בתיקי המידע.
דודן ספיר: הנושא פה הוא רק תיק המידע, הזכויות עפ"י תמ"א 38, הם לא זכויות מוקנות כלומר תיקי המידע לא היקנו את הזכויות במדיניות. הזכויות זה שיקול דעת.

אהרון מדואל: בסופו של יום הכל כפוף להוצאת היתר בנייה יכולים להוציא 77, 78 אחרי שהוא קיבל היתר.
נתן אלנתן: נאמר בישיבה, הראלה אמרה, אם יש כאלה שקיבלו תיק מידע שהוציא תיק מידע, יש חלק שצריך להתייחס אל הבקשות בצורה סבירה.

מיקי גיצין: בתיק המידע יש התייחסות לכך שמדיניות עשויה מאוד להשתנות?

הראלה אברהם אוזן: המדיניות מטבעה עשויה להשתנות. לפחות במקרה אחד בברודצקי 58 נאמר בתיק המידע שבימים אלה שוקלים את השינוי במדיניות. בתיקי מידע אחרים זה לא נאמר.

ראובן לדיאנסקי: הראלה אמרה כי מטבע הדברים שאנשים צריכים שמדיניות עתידה להשתנות לא צריכים לכתוב את זה. זה המענה לסוגיה שאנו דנים בה עכשיו. אותו אדם שמקבל את התיק צריך לדעת שהמדיניות משתנה.

עוזאלדין: לפעמים ההיתר יוצא יש במקום עובדה שקיימת בגלל שהמדיניות השתנתה, בשביל לשנות את המצב התכנוני שנוצר לפעמים ההיתר יוצא בגלל שינוי המדיניות צריך לשלם יותר. זה עניין של תיק מידע, בייחוד בירקון הועדה מוציאה לתת אישור לבנייה בגובה, לפעמים ההיתר יוצא בגלל שינוי המדיניות, זה עניין של תיק מידע ולא ליצור עובדות בשטח לשינוי המדיניות החדשה שהועדה מחליטה עליה.

הראלה אברהם אוזן: תיק המידע שיצא יש לו תוקף לשנה. מה שקורה היום, יש לך שנה מידע, נגמרת השנה, צריך להוציא תיק מידע חדש.

דודן ספיר: אני מפנה אליכם לסעיף מתיק המידע בו נאמר כי אין באמור במסמך המנחה לחייב את הוועדה המקומית לתת היתר בנייה לפי תמ"א 38, והדבר נתון בשיקול דעת ע"י הוועדה.

ארנון גלעדי: לגבי התמ"א אמרת שזה לא זכויות מוקנות, זה שיקול דעת של הוועדה, שיקול הדעת בסופו של דבר אתה מסתכל על אותו אופי של האזור ולכן תיק המידע הוא רלבנטי. שיקול הדעת צריך להיות רציף.

עודד גבולי: לפני כמה שבועות ערך גלעד ארדן שהיה שר הפנים, הוא כנס של 50 אנשים כולל יזמים, אני רק ביקשתי להפנות אליו מסמך של 30 סעיפים, הרבה מאוד אנשים הצליחו מהמסמך הזה שהתמ"א הזאת היא הזויה, בכל הדיונים של פורום 15, הזמינו את כל מהנדסי הערים הם מסכימים שהתמ"א הזאת עושה בעיות. כל פעם שאנחנו עושים מדיניות, הנקודה הכי חשובה, באים תושבים מדברים על המדיניות ומבקשים לשנות אותה. לצערי לא הזכרתם פה, אני לא הייתי מביא את זה פעם נוספת לוועדה. הנציגים של השכונה והסבירו לי כי המדיניות הזאת היא הרסנית והם רוצים לשנות אותה, לא היינו מביאים ועורכים דיון. תמ"א 38 לא מקנה זכויות היא אומרת לפרסם הקלה, אם יש התנגדויות

גם בלי קשר, יש פה סיטואציה מסובכת שאני תומך בה. אי אפשר לאשר את ההיתרים האלה לפי מה שהבנתי וקיבלתי מהתושבים. גם אם הייתה כתובה מדיניות והיו התנגדויות, ברגע שמפורסם הקלה, יש בעיה.
דורון ספיר: מי בעד להסתמך על תיק המידע, זאת הצבעה ראשונה, מי בעד למה שמונח לפנינו במסגרת הבקשות, לאשר חלקית לפי המדיניות שאושרה?

איריס לוי: היתה מדיניות מסוימת שאושרה יחד עם כל המדיניות לתמ"א 38 לפני כחודשיים היה שינוי בעקבות מה שהיה פה, תהליך של התושבים. תיקי המידע בכל תמ"א 38 בד"כ מפנים למסמכי המדיניות, מדובר בזכויות עם פרסום כמו הקלות. זאת אומרת שהזכויות האלה הן לא קבועות אבל זה לא כמו זכויות מוקנות מתב"ע, עכשיו צריך להיות הדיון להיתר בנייה ספציפי.

נתן אלנתן: באחת הבקשות התקבל מכתב מב"כ המבקשים, אני רוצה שתתייחסי לנקודה בו נטען שעל סמך תיק המידע ידענו שיש אפשרות לבנות 8 יחידות דיור ולכן התאגדה קבוצת רכישה של 8 אנשים ופתאום אתם אומרים קומה פחות מה משמעות הדבר. אם לא ניתן את הקומה הזאת הם יכלו לבית המשפט ויתבעו אותנו. ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית לצורך התייעצות.

דורון ספיר: מי שטוען להסתמכות על תיק המידע שילך לוועדת ערר. מי בעד להשאיר את תיק המידע ולאשר את הבקשות כפי שהוגשו בהסתמך עליו – הצבעה ראשונה. מי בעד לקבל את מה שמונח לפנינו במסגרת הבקשות ולאשר חלקית לפי המדיניות החדשה שאישרנו – הצבעה שנייה.

איריס לוי: הייתה מדיניות מסוימת שאושרה יחד עם כל המדיניות לתמ"א 38 לימים היה שינוי לפני חודשיים (נובמבר), בעקבות מה שתיארו פה התושבים, בתיקי המידע בתמ"א 38, תמיד מצוין שהזכויות תלויות בפרסום כמו הקלה, זאת אומרת שהזכויות האלה אינן קבועות, עכשיו צריך להיות דיון לבקשות להיתר ספציפית.
נתן אלנתן: מה עם נושא של דירת הגן.

הלל הלמן: נושא דירות הגן – הנטייה היא לא לאשר דירות גן בחזית קדמית ויש מסמך מדיניות בנושא. הרעיון הוא לא לפגוע במרחב הציבורי.

נתן אלנתן: דירת הגן לא קשורה בנושא של תמ"א 38.

איריס לוי: יש מדיניות כללית הכתובה בקובץ ההנחיות לא מאפשרים דירות גן בחזית הקדמית – מדובר בשטח משותף. דירות גן יוצרות חומה בחזית הקדמית.

עודד גבולי: מי שרוצה מחברי המועצה יגיע אלי למשרד לדון בבעיה.

איריס לוי: בניגוד למה שהיה פה, יש פה טבלה המראה את ההבדלים. הנושאים הם יחסית שחלקם קיבלנו וחלקם לא קיבלנו. לא אישרנו את דירות הגן. את המרתף אנחנו מאשרים עד 85%.

עוזאלדין דאהר: חלק בשמירת אופי השכונה ברמת אביב, הועדה המקומית התעקשה לא לעשות מרתפים, ומנסים להעתיק עצים וזה הופך את השטחים למקומות ריקים. הכוונה היא לעשות בדיקת עצים כדי שקונטור המרתפים לא יפגע בעצים.

דורון ספיר: אנחנו מבקשים לאשר את הבקשה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

נתן אלנתן: להביא את הבקשה לדיון נוסף. הבעיה שמה אחרת בתיק המידע נכתב במפורש שיש מדיניות בהכנה. אני חושב שוועדת הערר מחזקת את הגישה שאם יש תיק מידע לא אמורים לסטות ממנו.

ההחלטה : החלטה מספר 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-15-2 מתאריך 20/05/2015

לאור החלטת הוועדה המקומית על שינוי מדיניות בשכונת יד המעביר מיום 25.2.15, והמידע התכנוני שנמסר בתיק המידע לפיו אין במסמך המנחה (מסמך המדיניות מיום 7.11.12) לחייב את הוועדה המקומית לתת היתר בניה לפי תמ"א 38 וכי הדבר נתון לשיקול דעת הוועדה בעת הדיון בבקשה להיתר, הוועדה מחליטה:

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתנות את ההיתר בכפוף לביטול קומה אחת.
 - ב. לאשר הריסת הבניין הקיים ובניית בניין בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38, הכולל:
 - מילוי קומה מפולשת והסדרת 2 יח"ד בתוכה
 - תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד
 - הסדרת דירה חדשה בבניה על הגג
 כולל ההקלות הבאות:
 1. חריגה של 10% מקו בניין צדדי (0.4 מ') ואחורי (0.5 מ')
 2. הגבהת קומת עמודים עד 2.8 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.
 3. העברת שטחים המותרים מקומת הקרקע לקומה השנייה
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול קומה נוספת, שלישית שאינה ניתנת לאישור
2. ביטול הכניסה הנוספת בקומה אי לכל אחת מיחידות הדופלקס
3. ביטול הכניסות הנוספות למרתפים בדירות הגן משטח המרתף הכללי המשותף

עמ' 12

0825-027 15-0022

4. שינוי חזיתות ע"י הקטנת הפתחים בקומת הקרקע, תיאום החזית החדשה עם אדר' מכון הרישוי ומהנדסת הרישוי
5. הצגת אישור סופי של בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי
6. תיאום פתרון תנועה סופי עם יועצת התנועה במכון הרישוי
7. הקטנת החללים העוברים בתיאום עם מהנדסת הרישוי

ההחלטה התקבלה ברוב קולות

ועדת משנה לתכנון ובניה

29/04/2015	תאריך הגשה	15-0887	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת החייל	שכונה	מרכוס דוד 7	כתובת
0905-007	תיק בניין	453/6336	גוש/חלקה
1222	שטח המגרש	ע1, ג1, 347, 3/01/2, 2793, 2710, 2691, 2421	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6986098 רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו	פינקלשטיין אלינה	מבקש
6986098 רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו	פינקלשטיין אלינה	בעל זכות בנכס
6986098 רחוב מרכוס דוד 7, תל אביב - יפו	להב מיכה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 6120201	ביברנג דני	עורך ראשי
רחוב התומר 5, חולון 5835224	שפירא דניאל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.98	12.00	112.75	11.52	140.78	מעל
						מתחת
	0.98	12.00	112.75	11.52	140.78	סה"כ

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה

הריסת הדירה האמצעית, הקיימת בקומה א' באגף הקיצוני מזרחי, ובניתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חלל הגג, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה. כמו כן מבוקשת מרפסת גג עם פרגולה בחזית האחורית והריסת מחסן בחצר אחורית. ההרחבה מוצעת מעל המשך קירות ממ"ד בחזית הקדמית ועמודי תמיכה מבטון בחזית האחורית בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בנין טורי בן 2 קומות, סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה-תוספת קומות	11/04/1990	90-0052
	תוספת בניה-תוספת קומות	06/12/1990	90-1141
	תוספת בניה-תוספת קומות	20/03/1991	91-0373
	תוספת בניה-הרחבות דיוור	02/06/2003	03-0638
	תוספת בניה-הרחבות דיוור	24/09/2004	04-1116
	שינויים-שינויים פנימיים	30/04/2009	09-0241

	תוספת בניה:הרחבת דויר	09/06/2005	05-0735
	שינויים-שינויים בזמן בניה	26/07/2009	09-0570

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תת חלקות. לבקשה צורפה הסכמת בעלי הזכויות בבניין להרחבה שנחתמה בשנת 2012. יחד עם זה נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנכס לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421 טיפוס ט'+2691 אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
	96.37 מ"ר	עד 112.75 מ"ר	שטחים עיקריים
	12 מ"ר	9 מ"ר+עובי קירות	שטח שירות - ממ"ד
בהתאם להרחבות קיימות בבניין	3.35 מ'	4 מ'	קווי הרחבה קדמי לרחוב מרכוס
בהתאם להרחבות קיימות בבניין	3.06 מ'	3 מ'	לאחור
פורסמה הקלה לבניה ללא רצף ראה הערה (3)	ההרחבה מוצעת ללא רצף	בניה ברצף	תב"ע 2691
שטח הדירה לאחר הרחבה מעל 120 מ"ר. פתרון עבור מ"ח נוסף ניתן באמצעות השתתפות בתשלום קרן חניה. בהתאם לחו"ד בוחנת התנועה במכון הרישוי (ראה חו"ד) עולה כי יש צורך במתן פתרון חניה עבור תוספת שטח בדירה הנדונה בקומה א', אך לא מתוכנן חניון ציבורי במרחק 350 מ'. היות ומדובר בהרחבת דירה קיימת ולא ביצירת דירה חדשה ניתן להמליץ על פטור מהסדר חניה בכפוף לאישור הועדה המחוזית.			חניה

בנייה על הגג: ניצול חלל עליית הגג מכח 1/ג

סטייה	מוצע	מותר	
	56.41 מ"ר	מגובה 1.80 מ'	שטח/תכנית
		7 מ' (בבניית גג רעפים)	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
לא הוצגה הוכחה כי שטח המרפסת בקומת הגג הינו בהתאם לתכנית 1/ג לעניין שטח המרפסת (עד 40%)	+		מרפסת

הערות נוספות:

- לא סומנו דלתות הכניסה לא בקומת הקרקע ולא בשאר הדירות בבניין ולא ניתן להבין מהו כוון הכניסה לבניין והאם להרחבה המבוקשת יש השפעה על הכניסות לדירות בקומת הקרקע.
- לא הוצגה תכנית עתידית לניצול חלל הגג ומיקום רכס הגג כמחייב לשאר הדירות בבניין, במקרה של ניצול הגג לפי תכנית 1/ג עבור כל הדירות בבניין
- לפי תב"ע 2691 ניתן לאשר בניה מעל עמודים ללא הקלה בחזית העורפית

הקלות מבוקשות:
נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא בניית מעטפת לדירה בקומת קרקע, אין רצף בניה מלמטה למעלה.
הודעה אחרונה נמסרה בתאריך: 15/07/2015 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 04/08/2015

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נלקין מרינה

תנועה:

דרישת תקן : 1 מקומות חניה
מוצע : 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור פטור (באישור ועדה מחוזית) מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה .

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור
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

חו"ד מחלקת פיקוח: ארקדי צימבליסט 05/07/2015

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

1. לאשר פטור מהסדר מקומות חניה הנדרש עפ"י התקן היות ואין מדובר בתוספת יח"ד חדשה ולא נמצא חניון מתוכנן במרחק 350 מ'. האישור כפוף להחלטת הועדה המחוזית.
2. לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת של הדירה הקיימת בקומה א', תוספת בניה וניצול חלל הגג בתוך גג רעפים, מרפסת גג בחזית האחורית, עם פרגולה מעץ, כהקלה ל:
-בניה ללא רצף בחזית הקדמית בלבד
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הריסת המחסן בחצר העורפית לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח לכך

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין עד תום הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

גגון הבטון ייהרס בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה שנעשתה בבניין/במגרש ללא היתר.

ועדת משנה לתכנון ובניה

10/05/2015	תאריך הגשה	15-0942	מספר בקשה
	בניין דירה/קוטג'	בניה חדשה	מסלול

תל ברוך	שכונה	1327 1 רחוב שורר חיים 15	כתובת
1327-001	תיק בניין	776/6627	גוש/חלקה
357 מתוך 1073 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 4/34, תמ"א 10ד10, תמ"א 10א/ד12, צ, 9024, 1740, 9001, 9002, 9007, 9010, 9017, 9021	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סרוב יעקב	רחוב אלתרמן נתן 28, תל אביב - יפו 69415
מבקש	סרוב גליה	רחוב אלתרמן נתן 28, תל אביב - יפו 69415
בעל זכות בנכס	ברנר דן	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
עורך ראשי	ויזר שרון זלדה	רחוב קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מ"ר	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%		
מעל	142.27	39.85	31.80	8.91	31.80	
מתחת			121.69	34.09	121.69	
סה"כ	142.27	39.85	153.49	43.00	153.49	

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'), הבניין הקיצוני מערבי מבין 3 קוטג'ים צמודים. על 1/3 החלקה הנדונה: בריכת שחיה לא מקורה, הסדרת מוסך חניה עבור 2 מקומות חניה, פרגולה, גדרות ופיתוח שטח.

מצב קיים:

מגרש ריק.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים חדש בן 2 קומות, מעל מרתף, בחלקת משנה 1 מבן 3 במגרש (הקיצוני מזרחית).	2013	13-0510
	בניין מגורים חדש בן 2 קומות, בחלקת משנה 2 מבן 3 במגרש (האמצעית).	2014	14-0708
	שינויים כלפי היתר מס' 13-0510 הכוללים ביטול חדר יציאה לגג והסדרת גג רעפים עם ניצול חלל הגג (1/ג).	2015	15-0179
	שינויים כלפי היתר מס' 14-0708 הכוללים ביטול חדר יציאה לגג והסדרת גג רעפים עם ניצול חלל הגג (1/ג).	2015	15-0599

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל. לבקשה הוגש אישור על רישום זכויות בנכס אך הנ"ל לא מהווה תעודת היוון. הודעה נשלחה למנהל מקרקעי ישראל.

התאמה לתב"ע (תכנית 686 אזור תל ברוך)

מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי לרחוב 1327 אחורי צפוני צדדי מזרחי צדדי מערבי	4 מ' 9 מ' קיר משותף 2.7 מ' נקודתי	הנ"ל מבוקש כהקלה של 10%
זכויות בניה לקומה ל-2 קומות	ק.קרקע: 92.22 מ"ר ק.א': 50 מ"ר 142.22 מ"ר	פורסמה הקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע
מס יחידות מותר	2 יח"ד כבר אושרו יח"ד את בחלקת המשנה	
מס קומות	2+ חדר יציאה לגג/עליית גג	2+ גג רעפים ללא ניצול חלל הגג
חניה	במרווח הקדמי מוצע מוסך חניה עבור 2 מ"ח זה אחר זה. ראה חו"ד בוחנת תנועה במכון הרישוי	

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	ללא ניצול חלל הגג		
גובה	7 מ' בבניית גג רעפים	6.64 מ'	ראה הערה (2)
צורת הגג	גג רעפים משופע	גג רעפים משולב עם גג שטוח בחזית הצדדית צפונית	ראה הערה (1)

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	קומה אחת.	קומה אחת.	
שימוש	חניה, משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים	חדר משחקים, חדר כושר, מחסן, חדרי שירות וממ"ד.	
תכסית	כתכסית קומת הקרקע בתוספת שטח הממ"ד המינימלי: 71.4 + 12.5 = 84 מ"ר	102.73 מ"ר	18.73 מ"ר

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מצללה בחצר: - שטח המצללה		X
פיתוח שטח - גדרות		X

הגדר בחזית הקדמית מבוקשת בגובה של 1.80 מ' כהקלה. לא ניתן להמליץ על כך שכן אין כל הצדקה תכנונית לגובה זה, היות שכל הגדרות הקדמיות בבניינים הסמוכים לבניין הנדון אושרו בגובה 1.5 מ'.			
		X	מפלס כניסה קובעת
בחצר העורפית מוצעת בריכה עם חדר מכונות ובריכת איזון. לא הוצגו כל פרטי הבריכה בק.נ.מ מתאים בהתאם לתקנות החוק (משטח דריכה, מעקה, וכו')	X		בריכות שחיה
מתוכננים 2 מ"ח זה אחר זה במרווח הקדמי, בתוך מוסך חניה. גובה החניה המוצעת בניגוד לתכנית 2550 ו 2550א ראה חו"ד בוחנת התנועה במכון הרישוי.		X	חניה

הערות נוספות:

1. גג הרעפים מוצע בתוך מעטפת קירות גבוהים. הני"ל בניגוד לתכנית ג/1
2. במרווח הצפוני מוצעת חצר מונמכת הצמודה למרתף. החצר המונמכת מבוקשת כהקלה.
3. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת
4. אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות
5. לא נתנה התייחסות לגובה ארובת הקמין

הקלות מבוקשות:

נימוק	מהות הקלה	סוגי הקלות
	1. כניסה נפרדת למרתף מהחצר	
	2. הקלה בגובה רצפת חצר אנגלית לגובה רצפת המרתף	
	3. הקלה בגובה גדר קדמית 1.80 במקום 1.50 מ'	
	4. בריכת שחיה	
	5. הקלה 10% בקו בניין צידי לחזית מערבית	
	6. ניוז זכויות בין הקומות	
	7. הסדרת חצרות מונמכות בהיקף המרתף	

* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 19.07.15 ולא התקבלו התנגדויות.

* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 29.07.15

*** התייחסות לנוסח הפרסום:**

ההקלה שפורסמה בסעיף 2 אינה רלוונטית שכן עומק חצר אנגלית עד לרצפת המרתף הינו בהתאם לתקנות ההקלה שפורסמה בסעיף 3 אינה מומלצת לאישור היות ומדובר בגדר קדמית וכן ב-2 הבניינים הסמוכים לחלקה זו אושרו עם גדרות בגובה 1.5 מ'
ההקלה שפורסמה בסעיף 4 אינה רלוונטית שכן תב"ע 2754 מאשרת בריכת שחיה ללא הקלה ונדרשת מסירת הודעות כמתכונת פרסומים.

חו"ד מכון רישוי אביבית בובליל 15/06/2015

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי אביבית בובליל

תנועה:

דרישת תקן: 2 מקומות חניה מוצע: 2 מקומות חניה. הפתרון לא מאושר. נדרש להציג הסדר תנועתו עד לרחוב שורר חיים. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

נתנו הנחיות להטמעה בתכנית לביצוע לבדיקת רשות הכבאות בשלב טופס 4/תעודת גמר. המלצה: לאשר

דרכים

תכנון המבנה יתבצע בתיאום עם מנהל פרויקטים של המתחם.
המלצה : לאשר

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה הפונה לחזית הרחוב.
תיקונים נדרשים : נדרש למקם את נישת האשפה במקום מוצנע במגרש ולציין את מספר כלי האצירה ע"פ ההנחיות.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

לא קיימות התרעות לזיהום קרקע במגרש זה.
המלצה : לאשר

גנים ונוף

ניתנו תנאי לאכלוס לפיצוי נופי ותנאים לקבלת היתר.
המלצה : לאשר

מקלוט

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

אדריכלות

נדרש לשנות את מיקום המתקנים הטכניים מחזית הרחוב, למקום מוצנע.
המלצה : לאשר בכפוף לתיקונים

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא זיהינו שנדרש דבר.
המלצה : לאשר

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר בכפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח אתי איסמאילוב 05/12/2015

טרם החלו בבנייה. מדובר במגרש ריק.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ארגש נרית)

- א. לאשר את הבקשה, להקמת בניין חדש בן 2 קומות, עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, בקוטג' הקצוני מערבי מתוך 3 יח"ד צמודות, כולל ההקלות הבאות:
 - ניווד זכויות בין הקומות
 - הסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר
 - הקלה 10% בקו בניין צדדי מערבי (0.3 מ')
 - הסדרת חצר מונמכת בצמוד למרתף
- ב. לא לאשר את ההקלה להגבהת גדר קדמית עד לגובה 1.80 מ' שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך וכל הגדרות הקדמיות בבניינים הצמודים לבניין הנדון בחלקה אושרו בגובה 1.50 מ'

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים :

1. הצגת אישור בעל זכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל
2. הקטנת שטח המרתף עד לשטח המותר עפ"י תכנית ע/1 (20% משטח המגרש בתוספת ממ"ד בשטח מינימלי)
3. ביטול מעטפת הבניה מסביב לגג הרעפים והתאמתו להוראות תכנית ג/1
4. ביטול הגג השטוח בחלקו הקדמי של הבניין והסדרת גג רעפים במקומו כך שישתלב עם גג הרעפים המתוכנן
5. הנמכת הגדר הקדמית עד ל 1.50 מ' בהתאם לתקנות

תנאים להיתר

עמ' 20

1327-001 15-0942

מס' תיק: 15-0942

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. החללים העוברים לא יסגרו בשום צורה שהיא.

ועדת משנה לתכנון ובניה

15/04/2015	תאריך הגשה	15-0792	מספר בקשה
	בניין דירה/קוטג'	בניה חדשה	מסלול

רמת-אביב	שכונה	הררי 12	כתובת
2009-012	תיק בניין	8/6771	גוש/חלקה
999	שטח המגרש	על, ל, ג, 1, 408, 406, 2691, 2310	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עמוס 24, תל אביב - יפו 6249524	ברדה אלי	מבקש
רחוב הרטגלס 1, תל אביב - יפו 6997101	סקלסקי ברדה עינת	מבקש
רחוב עמוס 24, תל אביב - יפו 6249524	ברדה אלי	בעל זכות בנכס
רחוב הרטגלס 1, תל אביב - יפו 6997101	סקלסקי ברדה עינת	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	וילדר ענת	עורך ראשי
רחוב מעלה החמישה 12, ראשון לציון 7501305	תגיר גבריאל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
121.45	12.16	121.45	177.50	18.77	187.50	מעל
						מתחת
121.45	12.16	121.45	177.50	18.77	187.50	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף אמצעי - מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת חד-קומתית מעל מרתף, וניצול חלל גג הרעפים. במישור שיפועי הגג - קולטי שמש וסקאילאיט. בחצר: פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה, כרית ונטיעת עצים, משטח דק, מסתורי אשפה, גז, ופילר חשמל משולבים בגדרות.

מצב קיים:

מבנה טורי מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים. המבנה נמצא בין 2 שבילים להולכי רגל, ללא חזית. במקור המבנה היה בן קומה עם גג רעפים (ללא ניצול), אך במשך השנים יחידות הדיור הורחבו, הוגבה גג הרעפים ונבנו עליות גג (ניצול חלל הגג).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסה ובניה מחדש ליח"ד אחת כולל מקלט במרתף, ועלית גג.	04/08/1986	1/42
	הוספת עלית גג.	31/03/1987	1/125
	הוספת מרפסת	09/05/1989	1/40

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 4 תת חלקות בחלקם בבעלות ממ"י וחוכרים וחלקם בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים/בעלים תת חלקה 3 ונשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' לממ"י, חוכרים ובעלים אחרים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 אזור רמת אביב א')

מותר	מוצע	סטייה	
שטחים עיקריים לטיפוס 71'א' ליח"ד	107 מ"ר לא ממ"ד	117 מ"ר	10 מ"ר הנ"ל מבוקשת הקלה יחסית 6% (מהווה 14.98 מ"ר יחסית)
קווי בניין קדמי לשביל הולכי רגל צפוני לצד לאחורי לשביל הולכי רגל דרומי	2.50 מ' יר משותף 5 מ'	2.50 מ' קיר משותף 9 מ'	
מס' יחידות מותר	4	4	
מס' קומות	2 עם גג רעפים	קומה אחת + עלית גג עם רעפים (בהתאם ל-2 יח"ד הקיימות)	
התאמה למדינות	1. הצגת תכנית עתידית של כל הבניין. 2. גדרות בגבול לאורך הרחוב - גדר חיה מצמחים עם בלי מסד בנוי בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המדרכה. 3. גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע - גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 מ' 4. מדרגות לכניסה חיצונית למרתף בחזית אחורית או חזית צדדית בלבד. חצרות אנגליות וחצרות מונמכות יותרו בחזית אחורית ובהזית צד בלבד. אסורות חצרות אלה במרחק הקטן מ-3 מ' משטח ציבורי, שטחם הכולל עם המדרגות לא ליעלה על 10 מ"ר.	1. לא הוצג תכנית עתידית לכל הבניין. 2. גדרות מחומר קל בגובה 1.50 מ' 3. גדר צידית בנויה כ- 1.60 מ' גדר אחורית מחומר קל 1.70 מ' 4. חצר מונמכת עם מדרגות חיצוניות למרתף במרווח הקדמי.	לא הוצג תכנית עתידית לכל הבניין. גדרות מחומר קל -1.50 מ' גובה גדרות מחומרים ובגבהים לא מתאמים חצר מונמכת במרווח קדמי, לכיוון שביל להולכי רגל, ובתוכה מדרגות חיצוניות ירידה למרתף, דבר שלא ניתן לאשר בניגוד לסיכום מה"ע. החצר נמצא כ-1 מ' בלבד משביל הולכי רגל.

- הערה: חזית קדמית בכל בנינים טוריים בתחום תכנית תב"ע 2310 ברמת אביב, יקבע לפי חזית הבניין שבה נמצאות הכניסות לבניין הנ"ל, עם כל המשתמע מכך.

בנייה על הגג ניצול חלל הגג (לפי תב"ע ג 1)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	ניצול חלל הגג בשטח שמעל 1.80 מ'	70 מ"ר	ראה הערות
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים)	7 מ'	
מרפסת גג	בחזית אחורית בלבד	בחית אחורית	
שיפוע הגג	בין 40%-50%	לא נרשמו אחוזי שיפועי הגג	לא סומנו

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים / דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע / חפשי/ חדר משחקים	ממ"ד/ חדר משחקים / חדר קושר/חדר שרות כולל מקלחת.	
תכנית	לפי קונטור הבניין	לפי קונטור הבניין	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חצר מונמכת ברוחב 2.50 מ' עד גבול המגרש, במרווח הקדמי, מדרגות חיצוניות ירידה למרתף במרווח הקדמי. משטח דק במרווח אחורי, בתוך קו בניין מותר.	+		בנייה במרווחים
גדרות הפרדה, וגדרות בגבולות המגרש צפוני ודרומי אינם תואמים מדיניות הועדה לגבי גדרות בקוטגיים ברמת אביב. לא הוצגו כל העצים הקיימים ואלו מהם מיועדים לכריתה, מסומנים 5 עצים חדשים לנטיעה. כל התכנון במרווח הקדמי אינו תואם להוראות תב"ע 2310 ונספח מדינות לרמת אביב.	+		גדרות
לא הוצג פתרון פיזי לחניה. לפי תקן דרושים 2 מ"ח. מבקשים פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.	+		פתוח שטח
מפלס קיים - 7.29 + מוצע 7.23 +		+	חניה
בכל גובה בניין מוצע פטין בלתי מקורה עד מפלס המרתף בשטח 10.50 מ"ר		+	מפלס כניסה קובעת
		+	פטין

הערות נוספות:

1. במישור שיפועי הגג תוכננו סקאי/ליט ומוצעים קולטי שמש.
2. מפה טופוגרפית מצורפת לתכנית הגשה אינה נכונה, ואין התאמה בין מיקום המגרש ומפת המגרש בק"מ 1:250.
3. בתוך המגרש קיימות גדרות רשת והבקשה אינה מתייחסת אליהן. חלק מהגדרות נמצאות מעבר לגבולות המגש.

הקלות מבוקשות:

בתאריך 17.5.15 נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הקלה 6% מעבר למותר בחלק יחסי השייך למבקש.
- הקלה לבניית חצרות מונמכות.
- הקלה לבניית מדרגות כניסה נוספת למרתף.
- בניית גדרות בין שכנים בגובה 1.80 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 08/06/2015 ולא התקבלו התנגדויות.
התייחסות לפרסומים:

אין מניעה לאשר את ההקלה יחסית של 6% (14.98 מ"ר).
חצרות מונמכות וכניסה נפרדת למרתף, תוכננו במרווח הקדמי עד גבול המגרש (צפוני) בניגוד למדיניות הועדה ברמת אביב, ניתן לאשרם אך ורק במרווח האחורי (דרומי) בלבד.
גדרות הפרדה בנויות בגובה של 1.80 מ' לא ניתן לאשר, שכן המבוקש בניגוד להוראות תבי"ע 2310 ומדיניות הועדה ברמת אביב, אלא ניתן לאשר גדרות חיה בלבד.

חו"ד מכון רישוי

תנועה:

=====

דרישת תקן: 2 מקומות חניה

מוצע: 0 מקומות חניה

גודל המגרש וחוסר אפשרות הגישה למכוניות למגרש (גובל לשביל להולכי רגל בלבד) לא מאפשרים הסדר חניה.
המלצה:

פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מסי' 2 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון אוניברסיטה ת"א ותוספת מקומות חניה).

הפתרון מאושר בכפוף להשתתפות בקרן חניה.

המלצה: לאשר

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר בכפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דימטרי שטיינברג 16/04/2015

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר פתרון החניה עבור 2 מ"ח הדרושים ע"י השתתפות בקרן חניה..
2. לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מערבית ובניה בצורה מורחבת, כולל בניית מרתף וניצול חלל הגג כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (14.98 מ"ר).
 - בניית חצרות מונמכות (במרווח אחורי וצדדי בלבד).
 - בניית מדרגות חיצוניות לכניסה נוספת למרתף מהחצר (במרווח אחורי בלבד),בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים שיפורטו בהמשך;
3. לאשר גדרות הפרדה בנויות בגובה של 1.80 מ', שכן המבוקש בניגוד למדיניות הועדה ברמת אביב, לפיה ניתן לאשר כל הגדרות כגדרות חיה.

תנאים להיתר

1. ביטול חצר מונמכת ומדרגות חיצוניות המהווים כניסה נפרדת למרתף ממרווח הקדמי והעברתם למרווח האחורי;
2. התאמת כל הגדרות (הפרדה ובגבולות המגרש) מבחינת גובה וחומרים למותר, בהתאם למדיניות הועדה ברמת אביב. מותר גדרות חיה בלבד);
3. הגשת 2 מפרטים לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין הצמדת המרתף ליחיד הנידונה;
4. הריסת גדרות מעבר לגבול המגרש + גדרות במגרש לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה;

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. סימון ברור של כל העצים הקיימים המיועדים לכריתה ונטיעה.
2. סגירת פטיו בלתי מקורה בצורה כל שהיא מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;
3. הריסת המחסן במרווח הקדמי בזמן ביצוע עבודות הבניה;
4. נטיעת עצים חדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרות מכון הרישוי;

הערות

1. ההיתר הינו להריסת ובניה מחדש של יחיד אמצעית-מערבית כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין או במגרש.

ועדת משנה לתכנון ובניה

06/05/2015	תאריך הגשה	15-0923	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת-אביב	שכונה	פטאי יוסף 10	כתובת
0989-010	תיק בניין	40/6769	גוש/חלקה
6051	שטח המגרש	2691, ע"1, 2310	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אגמי נעם	רחוב יערי מאיר 2, תל אביב - יפו 69371
בעל זכות בנכס	אמסלם בלה	רחוב פטאי יוסף 10, תל אביב - יפו 6997318
עורך ראשי	אשר יוני	רחוב הירדן 27, רמת גן 52333
מתכנן שלד	ויץ דורון	רחוב הזוהר 8א, שוהם 6082157

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
2.22	0.04	2.22	228.15	3.73	225.80	מעל
115.22	1.90	115.22				מתחת
117.44	1.94	117.44	228.15	3.73	225.80	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' רונה אורובנו)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים, הרחבה דו-צדדית, תוספת קומת מרתף ומדרגות פנימיות, פיתוח שטח ופרגולה, כל זאת בדירה קיימת בקומת קרקע, באגף הקיצוני בכניסה המערבית, בבניין טורי בן 2 קומות.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 5 בנינים טוריים. הבניין הנדון, הדרומי במגרש, בן 2 קומות עם גג רעפים, 2 כניסות עבור 8 יחידות דיור. חזית מזרחית פונה לרחוב פטאי יוסף, חזית מערבית פונה לשצ"פ ומבנה מסחרי/ציבורי(בית ברודצקי). בתיק הבנין לא נמצא ההיתר המקורי אך נמצאים היתרים להרחבת יחידות-דיור וניצול חללי הגג מהשנים 1981-1995.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1\32	1981	תוספת בניה על עמודים בקומה ב' בבניין טורי קיים בן 2 קומות.
	1985	שינויים ותוספת בניה לאגף בבניין טורי קיים למגורים בן 2 קומות עם גג משופע. בקומת קרקע תוספת 2 חדרים וחדרי שירות. בקומה עליונה תוספת 2 חדרים, חדרי שירות ועליית גג.
1\71	1988	הרחבת דירה בקומה שניה ע"י תוספת בניה בבית טורי קיים בן 2 קומות.
1\70	1988	הרחבת דירה בקומת קרקע ע"י תוספת בניה בבית טורי קיים בן 2 קומות.
1\44	1988	הרחבת דירה ע"י תוספת בניה בקומה א' והרחבה של דירה בקומה ב' ע"י שינויים בחזית ושימוש בעלית גג.
1-920101	1992	הרחבת דירות באגף שלם בצד המזרחי בלבד בבניין קיים בן 2 קומות. ההרחבה כוללת חדר שינה ומרחב מוגן עבור כל דירה. שינויים פנימיים עבור 2 דירות וניצול חלל הגג עם

מרפסת פתוחה.		
שינויים פנימיים בקומת הקרקע ובקומה א' ע"י החלפת מיקום בין תדר מוגן וחדר שינה, הגדלת שטח לניצול בחלל הגג.	1993	1-930141
שינויים פנימיים ובחזיתות בקומה א', הנמכת רכס גג הרעפים, ביטול קוקיה עליונה וסידור קוקייה במפלס נמוך יותר ותוספת בנייה בחלל הגג לדירה אחת קיימת בקומה א' בבניין טורי בן 2 קומות. חסר מקום תניה אחד.	1995	1-950472

בעלויות:

הנכס רשום כרכוש משותף הכולל 40 תתי-חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י הבעלים של תת חלקה מס' 1. נשלחו הודעות לכל 39 הבעלים הנוספים בחלקה והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 טיפוס 69 ב')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
12.54 מ"ר פורסמה הקלה 6% (9.67 מ"ר משטח המגרש) ראה הערה מס' 1.	121.54 מ"ר על פי מדידה גרפית	קיים: 69 מ"ר תוספת: 40 מ"ר סה"כ 109 מ"ר	שטחי שירות
	גגון בכניסה	גגון בכניסה	קווי ההרחבה בחזית הצפונית בחזית הדרומית
	בהתאם לקווי ההרחבה הקיימים בבניין.	10 מ' בין בניינים 5 מ' בין הבניין לשביל להולכי רגל.	

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

סטייה	מוצע	מותר	הגדרה
	57.08% קירות באדמה 42.91% קירות תשופים על פי חישוב עורך וגם על פי מדידה גרפית ניתן להכיר בקומה זאת כקומת מרתף.	מרתף הינו הקומה הנמצאת מתחת למפלס הכניסה, שקירותיה מכוסים מעל 50% משטחם באדמה.	קומות
	1	2	שימוש
השימושים במרתף מצביעים על תכנון לשימוש למגורים בחלל המרתף.	מ.מ.ד, פינת משחקים, פינת משפחה, אחסון, 2 חדרי שירותים ו-2 אמבטיות, חדר כושר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי חדר משחקים	שטח
בקומת המרתף מספר שטחים מקורים שלא חושבו במניין השטחים- בחזית מערבית קירוי החצר המונמכת ע"י דק וע"י פרגולה, בחזית הדרומית קירוי החצר המונמכת ע"י גשר להולכי רגל.	114.6 מ"ר	122 מ"ר (על פי שטח הדירה מעל)	

התאמה למדיניות רמת אביב הירוקה:

הערות	לא	כן	
מוצעת דלת כניסה נוספת לדירה דרך גשר מעל חצר מונמכת במרווח הדרומי. החזיתות המוצאות אינם תואמות לבניה הקיימת מבחינה עיצובית ובניגוד למדיניות.	+		פתחי בניה וחלונות
מדיניות רמת אביב הירוקה מגבילה את גודל החצרות המונמכות והאנגליות לעד 10 מ"ר ליחידה, בבקשה זאת מבוקשת חצר מונמכת בשטח של 58 מ"ר, כלומר שטח החצר המבוקשת גדול ב- 48 מ"ר מהמותר.	+		חצרות מונמכות
החצרות פונות למבנה ציבורי שצ"פ, שביל להולכי רגל, וזאת בניגוד למדיניות רמת אביב הירוקה.	+		
מתוכננות גדרות ומעקות מסביב לחצרות אלה בניגוד למדיניות הגדרות של מדיניות רמת אביב הירוקה.	+		
על פי המדיניות יש לקרות חצרות מונמכות אך ורק על ידי רשת דריכה. הנחייה זאת אינה נשמרת וחלקים מהחצר אינם מקורים בכלל וחלקים מקורים בקירוי של דק עץ או פרגולה וכו' האסורים על פי המדיניות.	+		
מבוקשות גדרות בשטח המשותף אשר מספחות שטח משותף לשטח פרטי.	+		גדרות
מבוקשים דק, מדרגות, הגבהת קרקע, מסלעה מדורגת וכו' וזאת בניגוד להוראות מדיניות רמת אביב הירוקה אשר אינה מתירה לספח שטחים משותפים וכן לא מתירה התערבות בקרקע הטבעית ובמסלעות הטבעיות של האזור. בנוסף יש לציין שמבוקש להרוס שבילים ומחסן משותף לדיירי הבניין אשר הוגשה נגדו התנגדות.	+		פיתוח שטח
בחתך ב-ב מוצגת פרגולה אשר יוצרת קירוי מעל חצר מונמכת והדבר מהווה תוספת שטח לשטחים עיקריים.	+		פרגולה

הערות נוספות:

1. חישובי השטחים נעשו בצורה לא מדויקת. על פי עורך הבקשה מבוקשים 115 מ"ר לצורך שטחים עיקריים לעומת 121.54 מ"ר על פי מדידה גרפית של מהנדסת הרישוי. ההפרש נובע מכך שבחישובי השטחים הורדו מדרגות בין מרתף לקומת הקרקע ממניין השטחים העיקריים. לאחר פרסום הקלה עדיין ישנה חריגה בשטחים העיקריים של כ- 3 מ"ר. סטייה ניכרת.

הקלות מבוקשות:

נימוק	מהות הקלה	סוגי הקלות
עבור שיפור התכנון	1. תוספת 6% הקלה משטח המגרש מעל ל- 109 מ"ר המותרים.	
תוספת קומה	2. הצמדת מרתף עפ"י ע-1 לדירה בקומת קרקע.	
	3. הפירת חצר מונמכת במרחק של 6 מ' מגבול מגרש דרומי ובמרחק של 1.9 מ' מגבול מגרש מערבי ושרוחבה 2.3 מ' ומגיעה עד מפלס המרתף.	
<p>* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 21.5.2015 והתקבלו התנגדויות.</p> <p>* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 09.06.2015</p> <p>* התייחסות לנוסח הפרסום:</p> <p>1. הקלה מס' 2 אינה רלוונטית שכן תכנית ע'1 מאשרת הצמדת המרתף לדירות קרקע בשטח בהתאם לשטח הדירה.</p> <p>2. הקלה מס' 3 אינה ניתנת לאישור וזאת מאחר שהחצר המתוכננת נוגדת את מדיניות רמת אביב הירוקה(ראה הסבר בטבלה המתייחסת לנושא).</p>		

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גיל דרוקמן 2. גילה לוי 3. סימה ומשה רייכמן 4. נעמה וירון פז	רחוב פטאי יוסף 10, תל אביב - יפו 6997318	1. דיירים בבניין הנדון מתנגדים להריסת המחסן המשותף ושביל הגישה אליו המשמש את הבניין כמחסן אופניים. דורשים מחסן חלופי במקום במידה וייהרס שיוקם לפני הריסת המחסן הנוכחי. 2. דורשים שיופקדו ערבויות כספיות לצורך שיקום גדרות, גינות, שבילים ושטחים ציבוריים ופרטיים שיפגעו עקב העבודה בחלקה. 3. דורשים שעבודות השיקום יושלמו בתוך חודש מסיום עבודות הבנייה. 4. דורשים שמבקש הבקשה יתחייב לביצוע עבודות ניקיון של הבניין מהלכלוך שיגרם כתוצאה מהבנייה. 5. דורשים שישתלו בחלקה עצים חדשים בתמורה לעצים שיעקרו עקב העבודות. לא יאוחר מחודש לאחר סיום העבודות. 6. מתנגדים לחסימת המעבר הקיים בין גבול הבניין הצפוני לגבול הבניין הדרומי בחלקה המערבי של החלקה כחלק מהשתלטות מגיש הבקשה על השטח הציבורי ודורשים להשאיר לצורך זה שביל מעבר לאורך החלקה המערבי של החלקה. 7. דורשים הפקדת ערבות כספית כפיצוי על נזקי הבנייה שיגרמו לדירה שבבעלותי כתוצאה מהעבודות (בסעיף זה המתנגד הוא גיל דרוקמן אשר מתגורר בדירה שמעל הנכס הנשוא הבקשה). 8. נוכח היות דירתי מורחבת ובעלת תוספת קומה גוברת הסכנה לפגיעה בדירתי כתוצאה מחפירת מרתף. לפיכך אני דורש שלפני התחלת החפירה יעברו החומרים לבדיקה של קונסטרוקטור מטעמי ורק לאחר מכן יחלו עבודות החפירה. (בסעיף זה המתנגד הוא גיל דרוקמן אשר מתגורר בדירה שמעל הנכס הנשוא הבקשה).

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחסות לסעיפים מס' 7, 8: הוועדה המקומית אינה דורשת ערבות בנקאית במקרים של הרחבת בנייה לדירה אלא פוליסת ביטוח. לגבי סוגיית הקונסטרוקטור על פי דרישות החוק במסגרת הגשת בקשה נדרש להגיש חשבון יציבות וחתימה של מהנדס שלד על גבי הגרמושקה.
2. התייחסות לסעיפים מס' 1, 2, 5, 6: הבקשה כוללת גדרות, מעקות, משטחי דק, מסלעה מדורגת, הגבהת גובה הקרקע, מדרגות ופיתוח שטח באזור השטחים המשותפים (נחלת הכלל) ונוגדת את מדיניות רמת אביב הירוקה.
3. התייחסות לסעיפים מס' 3 ו-4: במידה והבקשה תאושר יהיה ניתן להתנות את הוצאת ההיתר או קבלת טופס 4 בשחזור הגינה, השבילים, ניקיון וכו'. כמו כן בתכנית 2691 החלה על המקום נדרש להציג התחייבות לתיקון נזקים, שיפוץ וגינות.
4. לגבי המחסן המשותף, הינו קיים ללא היתר כעת מסומן על גבי מפרט הבקשה להריסה. לא ניתן לתת פתרון חלופי להקמת מחסן בחצר משותפת, לפי דרישת המתנגדים שכן התב"ע אינה מאפשרת שטחי שירות להקמת מחסנים בחצר.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אתי איסמאילוב 05/10/2015
המבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רונה אורובנו)

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה שכן:
- ישנה חריגה בשטחים של כ-12.54 מ"ר מעבר למותר.
- ההרחבה המוצעת אינה מתאימה מבחינה עיצובית לשאר חלקי הבניין המורחבים וכן להוראות העיצוביות של מדיניות רמת אביב הירוקה מבחינת גודל וצורת הפתחים.
- מוצעת חצר מונמכת בשטח של 58 מ"ר וזאת בניגוד למדיניות רמת אביב הירוקה אשר מתירה חצרות מונמכות בשטח של כ-10 מ"ר לכל יחידת דיור בלבד.
- מבוקשים דק, מדרגות, הגבהת קרקע, מסלעה מדורגת, גדרות כחלק מפיתוח השטח של החצר המשותפת אשר מספחים חלק נכבד של החצר המשותפת לחלקו הפרטי של המבקש וזאת בניגוד למדיניות רמת אביב הירוקה שמבקשת לשמור על השטחים המשותפים פתוחים לכלל הדיירים בבניין. במסגרת הסיפוח נמנע מעבר בין חלקה הצפונית של החצר לחלקה הדרומי וזאת מאחר ופיתוח השטח סוגר את המעבר המערבי.

עמ' 30

0989-010 15-0923

- מוצעת כניסה נפרדת לדירה מהחצר המשותפת, דבר שלא ניתן לאשר.
- הבקשה לא מתייחסת לכריתת העצים הקיימים בשטח המיועד להרחבה ובסביבתה, במידה ותוגש בקשה חדשה,
יש להגיש סקר עצים ולבדיקת אגרונום מכון הרישוי.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון חוזר - לקול 24

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת הועדה מתאריך 09/10/2013.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון לתיקון טעות סופר בהחלטת הועדה מיום 09/10/2013. בהחלטה נכתב בטעות מס' תכנית 2836 במקום 2650 ב'. תכנית 2836 אינה חלה על הבניין שבנדון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 09/10/2013 לתקן טעות סופר בהחלטה - במקום תכנית 2836, ירשם תכנית 2650 ב'.

מספר בקשה	15-1065	תאריך הגשה	27/05/2015
מסלול	הארכת תוקף החלטה	שינויים	הארכת תוקף החלטה

כתובת	לבונטין 24	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	4/7445	תיק בניין	0045-024
מס' תב"ע	3,458, 3,954, 44, 541, 636, 661, 680, 734, 74, 75, 878, 1186, 2650, 1189, 219, 2444, 28/29, 281, 287	שטח המגרש	614

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שוהם יצחק	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מבקש	בראז ניר	רחוב התכלת 31, הוד השרון 4526461
מבקש	לבונטין 24 בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ארואסטי לילי	רחוב גבורות 1, כפר סבא 4420950
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%		
מעל	1472.91	239.88	1472.91	44.51	273.36	44.51
מתחת	141.13	22.99	79.93	13.02	79.93	13.02
סה"כ	1614.04	262.87	1798.84	57.53	353.29	57.53

מהות הבקשה: (גולז אינה)

הארכת תוקף החלטת וועדת ערר מתאריך 21/5/2014 לבקשה מס' 13-0797 לשינויים שיפוץ והריסת החלק העורפי של הבניין הקיים והקמת אגף חדש. תוספת קומה רביעית בהיקף הבניין המורחב ומעליה 4 דירות גג.

מצב בקשה מס' 13-0797 לפני סגירתה: מולאו רוב דרישות הועדה ומהנדס העיר פרט לכיבוי אש, שימור, מקלוט, אדריכל, חשבון יציבות, השבחה ועותקים סופיים.

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 09/10/2013:

- לאשר את הבקשה, לתוספת קומה תחתונה, קומה עליונה וקומת גג חלקית לבניין לשימור לפי הוראות תכנית 2836.
- לאשר יחידות דיור למגורים במרתף, בתנאי קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה ואיכות הסביבה.

ג. לאשר ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון של הבניין לשימור:

- הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 6% בניה המותרים.
- הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח שלא עולה על 5% בניה המותרים עבור המעלית, שכן תכנית F לא קובעת זכויות עבור המעלית.
- פטור ממרפסות שירות.
- פטור חלקי ממערכת סולרית עבור 7 מתוך 25 הדירות המוצעות בהמלצת מחלקת השימור.
- בניית מצללה בנסיגה קטנה מ-1.2 מ' מקו המעקה החיצוני.
- העברת זכויות בניה בין הקומות המרתף לשאר הקומות.
- בניית מרפסות הבולטות ב-40% מקו בניין קדמי ואחורי.
- צמצום קו הבניין שנקבע בתוכניות התקפות - בניה בהמשך לקו הבניין של המבנה הקיים בהמלצת השימור לפי תוכנית 2650ב.
- צמצום קו בניין אחורי עד 3 מ' מקו המגרש לפי תוכנית 2650ב.
- בניית גדר ומתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
- חצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ' ורצפתה כגובה רצפת המרתף.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
- העברת זכויות בין הקומות.
- הגדלת תכסית קומת קרקע מ-60% עד 65%, ללא תוספת זכויות בניה.
- ד. לאשר פטור מתקן חניה עבור מקומות החניה הנדרשים, לפי המלצת צוות השימור והוראות תכנית 2650 ב', שכן אין אפשרות פיזית לסידור חניה במגרש.
- ה. לאשר כריתת 3 עצי אזדרכת, בכפוף לאישור פקיד היערות.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות, תנאים טכניים, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.
- ו. לא לאשר הבלטת המרפסות האחוריות מקו הבניין האחורי המוקטן של-3 מ'.
- ז. לא לאשר ביטול חזית מסחרית, היות ומדובר באזור מסחרי ולא ניתן לבטל את השימוש הנדרש.

בתאריך 21/5/2014 נדונה הבקשה בוועדת ערר, אשר החליטה למחוק את הערר.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "החלטת הוועדה המקומית כללה דרישה למסחר, שאינו קיים היום בקומת הקרקע. הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית ובטרם דיון הגיעו היזם והוועדה המקומית להבנה. החלטת וועדת ערר לאחר השינויים התקבלה בתאריך 21/5/2014. מאז הושלמו כל התחנות הנדרשות להיתר, מלבד אישור כיבוי אש עקב שינויים בדרישות. עותק התוס הוגש לכיבוי אש בימים אלה. לאור האמור, אבקש להאריך את תוקף ההחלטה לצורך הוצאת אישור כיבוי אש, הגשת עותקים סופיים והוצאת ההיתר".

ח"ד מחלקת פיקוח:

אלי פארי 31/05/2015

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 21/5/2016 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-15-0054 מתאריך 21/06/2015

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 21/5/2016 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ועדת משנה לתכנון ובניה

15/03/2015	תאריך הגשה	15-0579	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	מרכז בעלי מלאכה 15	כתובת
0019-015	תיק בניין	20/6933	גוש/חלקה
289	שטח המגרש	תמא"מ, 38, 5, 1, ע, ג, 2720, 2710, 2331	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4485100 רחוב אדיר 18, אלפי מנשה	ברנר אברהם	מבקש
4485100 רחוב אדיר 18, אלפי מנשה	ברנר פרידה	מבקש
4485100 רחוב אדיר 18, אלפי מנשה	ברנר אברהם	בעל זכות בנכס
4485100 רחוב אדיר 18, אלפי מנשה	ברנר פרידה	בעל זכות בנכס
68181 רחוב עזה 60, תל אביב - יפו	מליס כהן איילת	עורך ראשי
6578925 רחוב מזא"ה 67, תל אביב - יפו	פויגל מרק	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (קמיל צביקה)

מהות עבודות בניה
תוספת שטח לחדר היציאה לגג שאושר בהיתר קודם. שטח התוספת המבוקשת כ-12 מ"ר. המקום משמש למגורים בהיתר.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף. על פי היתר שניתן בשנת 1985.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר בניה	4/8/1985	היתר
	היתר בניה	9/8/1990	היתר
	שינויים-שינויים פנימיים	21/10/1992	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא אחד הבעלים ולכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג

מותר	מוצע	סטייה	שטח/ תכסית
23 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג' ועד 50% משטח הגג	לא הוצג חישוב שטח החדר בצורה ברורה. לפי חישוב גרפי שטח חדר לאחר התוספת כ-36 מ"ר. שטח שני חדרי היציאה לגג לא הוצג כאחוז משטח הגג	13 מ"ר. מבוקשת הקלה להעברת זכויות.	

	וממדידה גרפית עולה כי השטח עולה על 50% המותרים		
	3.50 מ' בהתאם למותר	4 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	3.50 מ' 0.00 מ'	2.50 מ' גובה קומה	נסיגות לפי ג'
1.20 מ' (מבוקש כהקלה)	0.00 מ'	2.00 מ' לאחת החזיתות	נסיגות לפי ג'
1.80 מ' (בניה אצל שכן)	1.20 מ' 3.82 מ'	3.00 מ' לחזית	נסיגות לפי מדיניות
	קיימת גישה לשטח משותף	2.00 מ' לאחור	נסיגות לפי מדיניות
		גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג חישוב שטח המצללה ביחס לשטחי מרפסת הגג ולא הוצגו פרטי המצללה כנדרש.	X	X	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג

הערות נוספות:

- לא הוצג חישוב זכויות הבנייה שנותרו בצורה ברורה.
- השינויים ביחס להיתר הקודם אינם מוצגים בצורה מדויקת, בפועל אושר חדר יציאה קטן יותר מהמוצג. פועל יוצא מכך הוא ששטח התוספת המבוקשת עולה על 12 מ"ר ולא כפי שהוצג.
- לא הוצגה כל הוכחה שבבניין נותרו שטחים בלתי מנוצלים ובמידה שכן, האם חלקם היחסי של המבקשים בו מספיק על מנת לאשר את הבקשה. בבדיקה גרפית נראה כי יתרת זכויות הבניה מהווה כ-40 מ"ר וחלקו היחסי של המבקש מהווה כ-7 מ"ר.
- לא הוצג פתרון מיגון.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0- מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מערבית.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0- מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מזרחית.
 - ניוד זכויות - העברת שטחים לא מנוצלים אל קומת הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 01/06/2015
תאריך פרסום: 21/5/2015

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
מתנגד א'	רחוב דוד המלך 19, ירושלים 9410143	עו"ד אביב ברנט (בשם בן עמי ברנט)
מתנגד ב'	רח' דניאל פריש 3 תל אביב	עו"ד אפרת שרון, פישר בכר תן וול אוריון ושות' (בשם חברת יגאל אלמי ושות')

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד א':
מדובר ברכוש משותף ולא ניתן להוסיף בניה חדשה ללא הסכמת כל בעלי הזכויות ברכוש המשותף.
מבוקש ניוד הזכויות השייכות לכל בעלי הזכויות ברכוש המשותף.

המבקש משיב להתנגדות:

שטח הגג מוצמד לדירת המבקש. הבנייה המבוקשת היא בשטח הצמוד למבקש ובו אין זכויות קנייניות לבעלי הזכויות האחרים בבית המשותף.
על פי חישוב שמציג המבקש ייתרת הזכויות למימוש במגרש: 136.50 מ"ר חלקו היחסי של המבקש בזכויות אלו הינו 24 מ"ר (לפי 88/500) ולפיכך אינו ממצא את הזכויות השייכות לו.

מתנגד ב'

1. בעבר התקבלה הקלה בקו בניין צדדי 10% וכבר עכשיו יש נסיגה מקו הבניין הקבוע בתכנית ומבוקשת הקלה נוספת לנסיגה ממעקה הגג ומכיוון שגם כך מדובר באזור צפוף אין לאשרה.
2. המתנגד טוען שהקלה של 100% (ביטול נסיגה) מהווה סטייה ניכרת ועל כן, במקרה שכזה - לא ניתן לאשר הקלות.
3. מבקשי הבקשה לא הצביעו על נסיבות תכנוניות המצדיקות הקטנה או ביטול הנסיגה.
4. ביטול הנסיגה מהווה פגיעה חמורה בבעלי הזכויות בבניין הסמוך.
5. בגג קיימת בנייה בלתי חוקית בשטח כ- 15 מ"ר ויש לכך השפעה על יתרת זכויות הבנייה בבניין.
6. שטח הבנייה המותר על הגג על פי תכנית ג לא יעלה על 50% משטח הגג. על פי הבקשה נראה כי שטח הבנייה עולה על 50%.
7. יש לבחון את הצורך בהגדלת תקן החנייה עקב הגדלת הדירה.

התייחסות להתנגדויות:

מתנגד א'

טענת המתנגד כי לא ניתן להשתמש בזכויות הבנייה המשותפות מוצדקת. לא הוצג חישוב יתרת הזכויות בגוף הבקשה ומבדיקה גרפית לא נראה כי הזכויות הנוותרות מגיעות ל 136.50 מ"ר כפי שמציג המבקש.

מתנגד ב'

- אישור ההקלה בקו הבניין הצדדי שהתקבלה בהיתר קודם אינו מונע אישור הקלה נוספת בבקשה הנוכחית
- על פי המדיניות הנוכחית לבניה על הגג, ניתן לאשר בנייה ללא נסיגה מהמעקה הצדדי
- טענה 5 מוצדקת, ראה גם התייחסות לחישוב הזכויות
- טענה 6 מוצדקת
- שטח הדירה לאחר התוספת אינו עולה על 120 מ"ר ועל כן לא נדרש פתרון חניה.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/05/2015

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שירלי בר

תנועה:

עבור הרחבת דיוור עד 120 מ"ר אין דרישה להסדר חניה נוספת
המלצה: פטור

כיבוי אש

דרישה להציג תכנית אחרי ועדה.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל שינוי יעוד זה
המלצה: פטור

אדריכלות

מאושר מבחינה אדריכלית.
המלצה: לאשר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר בכפוף 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויאצ'סלב אלבה 30/03/2015

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קמיל צביקה)

מבלי להתייחס להתנגדות לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח עבור חדרי יציאה לגג שכן:

1. לא הוצגה כל הוכחה וחישוב כי בבניין נותרו שטחים בלתי מנוצלים וכן, במידה ונותרו שטחים כאלו לא הוכח כי חלקם היחסי של המבקשים בו מספיק על מנת לאשר את הבקשה.

הודעה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

14/05/2015	תאריך הגשה	15-0988	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות ושינויים	מסלול

נווה צדק	שכונה	יהודה הלוי 8א	כתובת
א0006-008	תיק בניין	33/6923	גוש/חלקה
384	שטח המגרש	מ', תמ"א 38 636, 74, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שושנה 28, מבשרת ציון 9072728	זקן מרדכי	מבקש
רחוב שושנה 28, מבשרת ציון 9072728	זקן מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב כסופים 40א, הרצליה 46500	כהנא גלעד	עורך ראשי
רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604	פיטרמן גרשון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' זלוטרבסקי דניאל)

מהות עבודות בניה
חיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה, הרחבת יח"ד קיימות ומתן פתרון מיגון באמצעות ממ"ד, הוספת שתי קומות מלאות עבור 4 יח"ד חדשות, הקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד אחת, כל זה מכוח תמ"א 38.
סה"כ מבוקש בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה).	1932	1318

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 חלקות משנה והמפרט חתום ע"י חלק מהבעלים, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה ב'2' והתקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (44, 74, 636 מ', מדיניות הוועדה לתמ"א 38 ברובע 5 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1952.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות: 44 + 74	3 + קומת גג חלקית	
תמ"א 38:	165%	
סה"כ לפי מדיניות הוועדה.	4 קומות + קומת גג חלקית	חריגה של קומה – לא ניתן לאשר – ראה הערה מס' 1
קווי בניין:	5 קומות + קומת גג חלקית	

<p>0.30 מ' מעטפת קונסטרוקטיבית + קו בניין קיים. 0.70 מ' חריגה – לא ניתן לאשר. 0.30 מ' מעטפת קונסטרוקטיבית + קו בניין קיים. 0.40 מ' חריגה – לא ניתן לאשר. ראה הערה כללית – מס' 2.</p>	<p>לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית - 2.70 מ' לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -1.60 מ' קיים לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -2.30 מ' חדש לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -1.10 מ' קיים לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -2.60 מ' חדש לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -4.10 מ'</p>	<p>2.0 מ' (20.0 מ' בין בניינים לפי תכנית 44) 3.0 מ' 3.0 מ' 4.0 מ'</p>	<p>קדמי לרח' יהודה הלוי לצד (מזרח) לצד (מערב) קדמי לרח' 3817</p>
<p>2.0 מ' חריגה – לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -0.0 מ' בנסיגה של 2.50 מ' ממישור החזית</p>	<p>2.0 מ' (בנסיגה של 3.0 מ' ממישור החזית)</p>	<p>קווי בניין לממ"דים: לפי מדיניות הוועדה צדדי</p>
<p>חלק מההרחבות מבוקשות מעבר לקווי בניין צדדיים מותרים – לא ניתן לאשר. שטח הקומות חורג מהמותר שכן מבוקשת בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים - לא נתין לאשר.</p>	<p>עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד קיימת בהיתר + מעבר למותר</p>	<p>עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד קיימת בהיתר + שטחי קומות חדשות לפי קונטור קומה טיפוסית מורחבת.</p>	<p>זכויות בנייה לפי תמ"א</p>
<p>0.20 מ' – 0.40 מ' חריגה – לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.60 מ' – 3.80 מ'</p>	<p>3.40 מ' ברוטו</p>	<p>גובה קומה חדשה</p>
<p>הקונטור החדש חורג מהמותר ועל כן לא ניתן לבדוק את הצפיפות ע"פ מקדם.</p>	<p>2 יח"ד לא ניתן לבדיקה לפי בדיקה גרפית -1 יח"ד</p>	<p>2 יח"ד (לפי קומה טיפוסית) (לפי מקדם 80)</p>	<p>צפיפות: בקומות התוספת לפי תמ"א בקומת הגג לפי מדיניות</p>
	<p>לא רלוונטי – קומה קיימת.</p>	<p>לפי מדיניות נסיגה של 3 מטר מקו בניין</p>	<p>רצועה מפולשת</p>

		קדמי ללא בנייה		
לא ניתן לאשר שכן הקונטור החדש חורג מהמותר ועל כן לא ניתן לבדוק את התכנית.	לא ניתן לבדיקה	65%	עד 4.5 מ'	קומה גג חלקית: לפי תמ"א 38: תכנית
כ- 4.0 מ' חריגה – לא ניתן לאשר.	8.50 מ' כולל מתקנים 6.10 מ' לא כולל מתקנים		3.0 מ' 3.0 מ'	גובה הבנייה נסיגה ממעקה הגג: לפי מדיניות הועדה: לחזית קדמית לרח' יהודה הלוי לחזית קדמית לרח' 3817
לא ניתן לאשר.	לפי הקיים מעל 2/3	לפי הקיים 2/3 מרוחב החזית		מרפסות לחזית רח' יהודה הלוי לחזית קדמית לרח' 3817

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים.	+		בנייה במרווחים/בליטות
לא הוצג פתרון עבור מקלחות וחדרי שירותים.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
לא הוצג חישוב המראה ששטח המרפסת תואם את המותר. מבוקשת נסיגה של כ-1.0 מ' ממעקה החזית הדרומית במקום 1.20 מ' המותרים.	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
ראה הערה מס' 3.	+		מרפסת
לא הוצג כנדרש.	+		פיתוח שטח/גדרות
מפלס ללא שינוי מהקיים.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. מס' קומות – לפי המידע בתיק מידע שנמסר למבקש, הותר להוסיף לבניין הקיים בן ה-3 קומות אך ורק 165% (קומה וקומת גג חלקית) כלומר סה"כ בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, הדבר תואם את המדיניות לרובע 5 אשר בהתאמה לרובע 5 מאפשרת תוספת של 165% בלבד מכוח תמ"א, על כן קיימת חריגה של קומה ולא ניתן לאשר.
2. קווי בניין – התכניות לא הוצגו עם סימון קווי בניין מותרים וקווי מגרש ועל כן הבדיקה הינה אך ורק לקומת קרקע בה הוצגו הקווים וקיימות חריגות שלא ניתן לאשרן. לא ניתן לבדוק את יתר הקומות אולם לפי המשכיות המבנה המוצגת בחתכים וחזיתות החריגה קיימת לכל גובה המבנה.
3. מרפסות –
 - א. לרח' יהודה הלוי – היות ולא סומנו קווי בניין ונגרש לא ניתן לבדוק את הבלטות של המרפסות אולם מפיסות מידע הקיימות במפרט לרבות העובדה שהמרפסות החדשות מבוקשות בקונטור הקיימות ניתן להסיק שקיימת חריגה מקווי הבניין הצדדיים ועל כן לא ניתן לאשר.
 - ב. במרווחים הצדדיים – מבוקש לסגור את המרפסות הקיימות בסגירה קשיחה ע"י לבנים ובטון בניגוד למדיניות המתירה אך ורק סגירה קלה באמצעות זכוכית ובכך לשמור על מראהו החיצוני של הבניין ועל ערכו האדריכליים.

ג. לרח' 3817 – מבוקשות מרפסות לאורך כל החזית הניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר המתיך הקמת מרפסות ברוחב של 2/3 מהחזית.

4. **שימור** – למרות שעל בניין נשוא הבקשה לא חלות הוראות תכנית השימור הבניין ממוקם בין בניינים לשימור ובתוך אזור בעל רגישות שימורית גבוהה, בתיק המידע הונחה עורך הבקשה לתאם מול צוות השימור את הבניין טרם פתיחת הבקשה, דבר אשר לא נעשה.
5. **זיהום קרקע** – המגרש נמצא באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.
6. **אופן הצגת הבקשה** - הבקשה הוגשה בצורה מרושלת ולא נהירה, ללא ציון קווי בניין וקווי מגרש ברב התכניות, עם תכניות מודבקות ע"ג המפרט. בכל הדירות הקיימות אשר עברו מבוקשת תוספת שטח, הוצג אך ורק קונטור החיצוני של הדירות מבלי שהוצגה חלוקה פנימית בתוכן.

הקלות מבוקשות:

סוגי הקלות	מהות הקלה	נימוק
	1. תוספת שטח בנייה של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38 ועל פי מדיניות העירייה.	
	2. הקלה בקו בניין צידי אפס לצורך בניית ממ"ד - מתוקף תמ"א 38 ועל פי מדיניות העירייה.	
	3. הקלה בקו בניין לחזית הרק"ל לצורך הרחבת הדירות - מתוקף תמ"א 38 ועל פי מדיניות העירייה.	
	4. תוספת שתי קומות בהיקף הבניין לאחר ההרחבה (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38 ועל פי מדיניות העירייה.	
	5. תוספת קומה חלקית בשטח 65% משטח הגג – מתוקף תמ"א 38 ועל פי מדיניות העירייה.	
	6. הקלה ביציאת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.	
<p>* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 01/07/2015 והתקבלו התנגדויות.</p> <p>* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 09/07/2015</p> <p>* התייחסות לנוסח הפרסום –</p> <ul style="list-style-type: none"> • מדיניות העירייה לא מאשרת קו צדדי "ס" עבור הבלטות ממ"דים אלא מתירה הקטנה עד 2.0 מ' בלבד. • אין צורך בהקלה לקו בניין קדמי לכיוון הרק"ל שכו המבוקש בנוי בתוך קווי בניין קדמי מותר. • לא ניתן לאשר קומת גג בתכסית של 65% היות מבוקשות שתי קומות מלאות מכוח תמ"א 38 ועל כן לפי זכויות מכוח תמ"א 38 ניתן לאשר אך ורק עד 50% עבור בנייה על הגג. 		

התנגדויות:

שם	כתובת
1. עו"ד מורן גור עו"ד אור דבוש דבורי	רחוב דרך בגין מנתם 7, רמת גן 5268102
2. עו"ד ליאור רלוי	שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים הינם באי כוחו של מר שי הולנדר אחד מבעלי הזכויות במגרש נשוא הבקשה אשר לא חתם על הבקשה. ההתנגדות מתייחסת לכך שלמרות אי הסכמתו של המתנגד מבוקשת בנייה בתוך דירתו תוך שינויים אשר ישפיעו על התכנון הדירה הקיים ותפגע באלמנטים קיימים בדירה לרבות הקמת פיר עבור מעלית הגורע משטח הדירה, הריסת מרפסות בחזית הדרומית, תוספת שטח ע"י חסימת חלון קיים ותוספת ממ"ד ובכך ביטול חדרים רטובים. הטיעונים מסתמכים על התכניות התקפות על המגרש ומתייחסות בין היתר על מיקומו של הבניין בתוך אזור רווי מבנים לשימור.
2. המתנגד הינו בא כוחם של בעלי הזכויות בנכס השכן ממזרח ברח' יהודה הלוי 8. ההתנגדות מתייחסת לכך שהבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין תוספת קומות והגדלת נפח הבניין ע"י תוספת זכויות. כמו כן היות והבניין המצוי בנכס המתנגדים הינו לשמור והגדלת הנפח תסתיר חלקי הבניין לשימור כמו כן התוספת תגרום לצפיפות דוחק, חסימת אוויר.

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדות לכך שמבוקשים שינויים מהותיים בתוך אחת הדירות הקיימות בבניין ללא הסכמה של בעל הדירה.

2. לקבל את ההתנגדויות בתלקן היות והבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 ברובע 5 ו-6 אשר פורסמה בחודש ינואר השנה, לעניין קווי בנין מוקטנים לממ"דים. כמו כן המבוקש תורג מקווי בניין המותרים, מבוקשות מרפסות החורגות מקווי בניין המותרים, אי התאמה עיצובית לאזור ואופן סגירה של מרפסות.

חו"ד מכון רישוי ע"י אסף יצחק קורמנס מתאריך 02/07/2015

תנועה

דרישת תקן: 5 מקומות חניה מוצע: אין הסדר חניה במגרש ולא ניתן לתכנן. המלצה: לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה - הפתרון אינו מקובל. תיקונים נדרשים: יש למקם נישה בפנים המגרש/ברצועות הצד. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי. המלצה: לאשר

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

אדריכלות

נתנו הנחיות בנושא חזיתות וחומרי גמר. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון מתאריך 27/05/2015

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זולטרבסקי דניאל)

לקבל את ההתנגדות לכך שמבוקשים שינויים מהותיים בתוך אחת הדירות הקיימות בבניין ללא הסכמה של בעל הדירה. הבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 ברובע 5 ו-6, אשר אושרה בתאריך 03.08.2015, על ידי הוועדה המחוזית במסגרת תנאים להכנת תכנית לפי סעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה לתמ"א 38 ברובע 5 ו-6 לעניין -
 - א. מס קומות - קיימת חריגה של קומה שכן מבוקש תוספת של 265% לבניין הקיים במקום 165% כפי שצוין בתיק המידע.
 - ב. קווי בניין מוקטנים לפיר ממ"דים - פירי ממ"דים בנויים בקו בניין צדדי של 0.0 מ' ולא 2.0 מ' המותרים.
 - ג. גובה קומת הגג מבוקשת מעבר ל-4.50 מ' המותרים (כ-8.50 מ' מפני הרצפה של הקומה העליונה).
2. הבקשה נוגדת את מדיניות הוועדה לעניין מרפסות שכן -
 - א. מרפסות צדדיות קיימות החורגות מקו בניין המותרים מבוקשות בסגירה קשיחה בניגוד למדיניות ולתכנית מ' התקפה.
 - ב. מרפסות חדשות בחזית הפונה לרח' 3817 בנויות מעבר ל 2/3 רוחב החזית בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
 - ג. מרפסות חדשות בחזית הפונה לרח' יהודה הלוי חורגות מקווי הבניין הצדדיים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 - ד. חזית הפונה לרח' יהודה הלוי אינה אחידה שכן מבוקשת סגירה של אחת המרפסות, והסגירה המבוקשת הינה סגירה קשיחה.
3. מבוקשת תוספת בנייה החורגת מעבר לקווי בניין צדדיים של 3.0 מ' המותרים שלא לצרכי ממ"דים.
4. שטח קומות מכוח תמ"א וקמת הגג חורגים מהמותר שכן בנויים מעל קונטור החורג מקווי הבניין המותרים.

5. הבקשה לא תואמה מול מחלקת השימור כפי שנדרש במידע המוקדם שנמסר.
6. הבקשה הוגשה בצורה מרושלת ולא נהירה, ללא ציון קווי בניין וקווי מגרש ברב התכניות, עם תכניות מודבקות ע"ג המפרט וללא חלוקה פנימית של דירות קיימות עבורן מבוקשת תוספת שטח.

הערות

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות הדעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	15-1069	תאריך הגשה	27/05/2015
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	שור משה פרופ' 29	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	645/6213	תיק בניין	0487-027
מס' תב"ע	50, בי, 568, ע"1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזנהימר אמיר	רחוב אחימאיר אבא 21, פתח תקווה 4937073
מבקש	רוזנהימר איריס ברכש	רחוב אחימאיר אבא 21, פתח תקווה 4937073
בעל זכות בנכס	ימא אור השקעות בע"מ	רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

מהות הבקשה: (אדר' זלוטרבסקי דניאל)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג מהיתר מ-4 משרדים ל-4 יח"ד מגורים בקומת המרתף בשטח כולל של כ-420 מ"ר.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1001	1950	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות עם קומת עמודים חלקית מעל מקלט מרתף.
37+215	1955	הוספת 4 משרדים בקומת המרתף.
07-0045	2007	בניית מדרגות ורתבת כניסה למשרד ופתיחת פתח גישה נוסף למרתף במרווח הצדדי המזרחי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 29 חלקות משנה. המפרט חתום ע"י בעלי המרתף לפי הנסח טאבו והתשריט לנסח טאבו שהוצגו. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והתקבלו התנגדויות.

בדיקת התאמת הקומה לקומת מרתף:

1. בדיקה של מפלס המדרכה הסמוכה באזור הכניסה הראשית בהתאם למפת המדידה מעלה כי מפלס פני הקרקע הוא כ-10.10+ (גובה אבסולוטי).

מפלס הכניסה הקובע לבניין לא צויין בתכנית. עפ"י החתך מפלס רצפת קומת הקרקע הינו 10.49 ועל כן אינו גבוה

מ-1.20 מ' ממפלס המדרכה ולכן מדובר בקומת מרתף כהגדרתה.

בהיתר המקורי אושר שימוש של משרדים במרתף.

התאמה לתקנות:

דירת מרתף	כן	לא	הערות
מפלס השטח הפתוח לאורך הקיר החיצון נמוך ב-15 ס"מ ממפלס הדירה.		+	ברוב שטח החצר מפלס החצר גבוה בכ-0.20 מ' ממפלס הרצפה.

השטח הפתוח יהיה מרוצף ומנוקז ורחבו לא פחת מ- 3.0 מ'			
רוב שטח החצר מגונן. רוחב חלקים מרוצפים אשר אינם לאורך כל הקיר החיצוני בין 2.50 מ' (בצד המזרחי) לבין 2.0 מ' בצד המערבי ומפלסים לא בהתאם לנדרש בתקנות כפי שצויין לעיל.	+		
גובה תחתית תקרות חדרי הדירה (מגורים, ומטבח) מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מ'.		+	
גובה מינימלי של חדר שנועד למטרה עיקרית לא יפחת מ- 2.50 מ'.		+	
גובה תחתית התקרות הינו כ- 2.0 מ' מעל לפני הקרקע הגובלים.			

הערות נוספות:

1. הבדיקה האם ניתן לאשר שימוש חורג ממשדד למגורים בקומת המרתף נבחן לפי מסמך "הגדרת קומת מרתף בבניינים קיימים" שאושר ע"י השירות המשפטי האומר בין היתר ש- "במקרה של קומה שנמצא שהינה קומת מרתף, אשר נבנתה בהיתר לשימוש עיקרי (מגורים/משרד), הרי שניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בה בהתאם לשימוש העיקרי שבהיתר הבניה ואין לחשב את שטחה והצפיפות שבה כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש. באם מבוקש להסב השימוש בקומה זו ממשדד בהיתר למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בתנאי שהדירה תעמוד בהגדרת "דירת מרתף" שבתקנות התכנון והבניה".
2. מבדיקה האם דירת המרתף תואמת התקנות עולה שהדירות המבוקשות אינן עומדות בהגדות של דירות מרתף כאשר החריגות הקיימות אינן מהותיות אולם לא ניתנות לתיקון כתנאי להוצאת ההיתר לאור העובדה שהתיקונים מצריכים שינויים בחצר משותפת והנ"ל אינו מקובל על דעת רוב בעלי הנכס בבניין בהתאם להתנגדויות שהוגשו. יש חשש להשתלטות של דירות המגורים על החצר המשותפת והפיכתה לחצר פרטית, כמו כן אישור 4 יח"ד נוספות יכביד על התשתיות הקיימות של הבניין לרבות אינסטלציה ואשפה.
3. בשנת 2007 הוצא היתר עבור הסדרת מדרגות כניסה למשרדים במרווח המזרחי ולגבי הוגשו התנגדויות לסיפוח חלק מחצר משותפת למשרדים. בהיתר סומן פודסט ומדרגות להריסה ומדרגות אשר אושרו שירתו גם את המשרדים וגם באמצעותן ניתנה גישה בין החצר הקדמית לחצר האחורית משותפת ולא רק גישה למשרדים. בפועל ההיתר לא מומש והמדרגות נשארו באותו מצב כלומר לשימוש בלעדי של המשרדים.
4. מחסן משותף אשר ממוקם בקומת המרתף נחסם לגישה בניגוד להיתר.
5. הבקשה נערכה בצורה המקשה על בדיקתה, שכן לא צוינו כל המפלסים הרלוונטיים ולא הוצג חתך אשר מציג את הפרשי המפלסים בין המדרכה הגובלת למגרש לבין מפלסי הבניין.

פרסום לפי סעיף 149:

שימוש חורג לצמיתות בקומת המרתף מ4 משרדים ל4 דירות מגורים.

* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 19.05.2015 והתקבלו התנגדויות.

* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 02.07.2015

התנגדויות:

שם	כתובת
רחל רמתי	רחוב שור משה פרופי 27 ו-29, תל אביב - יפו 6296130
תמר ספרא	
נחמה גשר	
רוני יזהר	
חיים קרשט	
אפרת בן עמי	
דנה קפלן	
יונה ויסמן	
ענת נדר	
רן מלבסקי	
רחל ושמואל גזית	
צפורה אשכנזי	

בן שבן ליאור
גלי גזית
רוניברגר ירון
רמי יערי
תמר יערי
רוני אברמוביץ
בנצי רודריג
ורדה פרץ

עיקרי ההתנגדויות:

כל בעלי הזכויות מתנגדים למבוקש שכן לטענתם המבוקש יסכל מימוש תמ"א 38, הבקשה עומדת בסתירה לתכנית ע"1, מבוקש לספח שטחים נוספים שהינם בבעלות כלל בעלי הדירות.

התייחסות להתנגדויות:

הבדיקה האם ניתן לאשר שימוש חורג ממשרד למגורים בקומת המרתף נבחנה לפי מסמך "הגדרת קומת מרתף בבניינים קיימים" שאושר ע"י השירות המשפטי האומר בין היתר ש- "במקרה של קומה שנמצא שהינה קומת מרתף, אשר נבנתה בהיתר לשימוש עיקרי (מגורים/משרד), הרי שניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בה בהתאם לשימוש העיקרי שבהיתר הבניה ואין לחשב את שטחה והצפיפות שבה כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש. באם מבוקש להסב השימוש בקומה זו ממשרד בהיתר למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בתנאי שהדירה תעמוד בהגדרת "דירת מרתף" שבתקנות התכנון והבנייה". לעניין זה המבוקש אינו עומד בכל הדרישות. לעניין טיעונים קנייניים, על המתנגדים לפנות לערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית דנה אך ורק בהיבטים התכנוניים של הבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י רן אבן שושן מתאריך 04/08/2015**תנועה**

דרישת תקן: 0 מקומות חניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אצירת אשפה
תיקונים נדרשים: להציג פתרון אשפה כולל נפחים ומספר דירות
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב מתאריך 06/02/2015

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי לא קיים שימוש

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' זלוטרבסקי דניאל)

לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לסיפוח שטחים אשר בבעלות כלל דיירי הבניין ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים במרתף שאושרו בהיתר משנות ה-50, לדירות מגורים שכן הדירות המבוקשות אינן תואמות את הגדרת "דירת מרתף" בתקנות התכנון והבנייה.

התאמתן של הדירות לדרישות התקנות מצריכה שינויים בשטח חצר משותפת, אשר לא אפשרית לאור התנגדות של רוב בעלי הזכויות בנכס הנדון.

הערה – הודעה נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	15-0639	תאריך הגשה	22/03/2015
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	חולדה 6	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	183/6954	תיק בניין	0284-006
מס' תב"ע	תמא 38, ע1, מ1, ג, 887, 58, 543, 286	שטח המגרש	339

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הרפז, עו"ד שירית	רחוב קליי 1, תל אביב - יפו 6233601
בעל זכות בנכס	הרפז, עו"ד שירית	רחוב קליי 1, תל אביב - יפו 6233601
בעל זכות בנכס	שטיין איריס	רחוב הזוהר 37, תל אביב - יפו 6291411
עורך ראשי	בלומנטל (כגן) ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 6436410
עורך ראשי	צורף יצחק	רחוב בלוך דוד 40, תל אביב - יפו 6468106

מהות הבקשה: (קוגן נטלי)

מהות עבודות בניה
הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף המשמש כחניה ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. הבניין כולל 9 יח"ד. בחצר: מעלית כניסה לחניה אוטומטית ל-11 חניות, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, שטחים מרוצפים, נטיעות וגדרות. במקביל הוגשה בקשה להריסה ובנייה מחדש בחלקה הגובלת, כך ש-2 הבניינים יהיו בנויים בקיר משותף.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות, 2 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בנייה חדשה.	30.06.1931	52
היתר	שינויים.	08.09.1933	643

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים פרטיים החתומים על הבקשה. נשלחו הודעות על פי תקנה ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58+מ' + תכנית מופקדת לרובע 3 אזור מרכז- תחום הכרזה)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	<p>לפי תכנית 58</p> <p>3 קומות מעל עמודים.</p> <p>לפי תמ"א 38+תכנית מופקדת ומאושרת</p> <p>סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.</p> <p>קומה נוספת בהיקף קומה טיפוסית מורחבת ובנייה חלקית על הגג.</p>	5 קומות וקומת גג חלקית.	

		סה"כ	
		5 קומות וקומת גג חלקית	
398.37 מ"ר	בהתאם לתכנית.	<p>לפי תכנית 58+מ'</p> <p>154% משטח המגרש פחות 12 מ"ר לקומה עבור חדרי מדרגות.</p> <p>מכוח תמ"א 38- תוספת 13 מ"ר לכל דירה המותרת לפי התכנית התקפה.</p> <p>78+48-522.06=552.06 מ"ר</p> <p>לפי תמ"א 38 במגבלות התכנית מופקדת ומאושרת</p> <p>165% מהקומה הטיפוסית ב-2 קומות.</p> <p>לפי התכנית המופקדת</p> <p>230% משטח המגרש, מתוכם 40% שטחי שירות מעל הקרקע, סה"כ= 779.70 מ"ר מתוכם 311.88 מ"ר עבור שירות מעל הקרקע.</p>	שטחים עיקריים
1002.21 מ"ר, מתוכם 280 מ"ר שטח שירות על קרקעי.	בניגוד לתכנית המופקדת אך בהתאם למגבלות התכנית המאושרת.	<p>מילוי הקומה המפולשת תוך השארת רצועה קדמית ברוחב של 3.00 מ'.</p>	קומת הקרקע לפי תמ"א 38
3.00 מ'.	מפורסם כהקלה לבנייה בהתאם לקיים בין 2 צמתים. ראה הערה מס' 3.	4.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב חולדה
2.50 מ'.	מבוקש מכוח תמ"א 38. בניגוד לתכנית המופקדת, בהתאם לתכנית המאושרת.	3.00 מ'	צדדי מערבי
0.00 מ'.	מבוקש כהקלה בהמשך.	0.00 מ' בקיר משותף	צדדי מזרחי
2.50 מ'.	ראה הערה מס' 4.	2.50 מ' מעבר לקיר המשותף	לאחור
0.50 מ'.	מבוקש כהקלה בקו בניין, בהתאם לתכנית המופקדת.	5.00 מ'.	
9 יח"ד.		<p>לפי תכנית 58+מ'</p> <p>6 יח"ד</p> <p>לפי תמ"א 38</p> <p>בקומת הקרקע- 1 יח"ד</p> <p>קומה נוספת- עם מס' יח"ד התואם את המתוכנן בקומה טיפוסית= 2 יח"ד</p> <p>קומת גג חלקית הכוללת יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר- 1 יח"ד.</p> <p style="text-align: center;">סה"כ</p> <p style="text-align: center;">10 יח"ד.</p>	מס' יחידות מותר

גובה קומה לפי תמ"א 38	לא יעלה על גובה קומה טיפוסית=3.15 מ' ובכל אופן לא יהיה גבוה מ-3.30 מ'.	3.29 מ'.	0.14 מ'.
שימושים	מגורים	מגורים	

בנייה על הגג: מכוח תמ"א 38

מותר	מוצע	סטייה	
תכנית	65% מתכנית הקומה העליונה= 113.41 מ"ר.	115.13 מ"ר.	1.70 מ"ר.
גובה	גובה הבנייה על הגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית=3.15 מ' ובכל אופן לא יהיה גבוה מ-3.30 מ'.	3.08 מ'.	
	גובה הבנייה הכוללת על הגג, לרבות מתקנים טכניים ומעקה הגג העליון לא יעלה על 4.50 מ'.	4.45 מ'.	
נסיגות	3.00 מ' לחזית	3.79 מ'.	
	2.00 מ' לאחור	2.00 מ'.	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם להוראות התכנית.	

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

מותר	מוצע	סטייה	
קומות	2 קומות	קומה אחת	
גובה קומת המרתף	4.00 מ' לקומה עליונה	4.00 מ'.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה אוטומטית ל-11 מכוניות, המשך של גרם המדרגות ופיר המעלית, שטח נלווה של דירה בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים, חדר שירות וממ"ד.	
שטח המרתף הנלווה לדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע = 81.92 מ"ר.	99.73 מ"ר.	17.81 מ"ר.
גישה לשטח הנלווה בקומת הקרקע.	דרך מדרגות פנימיות בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
תכנית	80% משטח המגרש, סה"כ= 271.20 מ"ר.	265.55 מ"ר.	שטח המרתף גדול מהמוצג, שכן קיימת חצר אנגלית מקורה.
אחוז חלחול	15% משטח המגרש על פי תמ"א 34 = 50.85 מ"ר.	64.70 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
בנייה במרווחים/בליטות			
חצר אנגלית		+	קיימות בבקשה חצרות אנגליות העולות ברוחבן על 1.50 מ' ואחת מהן אף מקורה.
מצללה על הגג: נסיגות בגג	+		

מסתור כביסה: -קווי בניין	+	מתוכננות מרפסות כביסה רק לאגף הצפוני. יש להציג פתרון לתליית המזגנים וכביסה גם לאגף הדרומי, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, תוך התאמה לדרישות התכנית המופקדת והמאושרת.
מרפסות גוזזטרה: -שטח -קווי בניין.	+	המרפסת הקדמית מבוקשת כהקלה של 40% מקו הבניין, אך עולה על כך בכ-1.90 מ'. המרפסת האחורית חורגת מקו הבניין, אמנם מבוקש כהקלה אך החריגה עוד גדולה משניתן לאשר במסגרת הקלה.
גדרות	+	לא הוצגה פריסת הגדרות. בנוסף לכך הגדר הקדמית כפי שתוכננה עולה על גובה של 0.80 מ' בניגוד להנחיות אדריכל העיר בעניין זה.
פיתוח שטח	+	החצר האחורית מוצמדת לדירה בקומת הקרקע.
מפלס כניסה קובעת	+	מפלס הכניסה לבניין גבוה בכ-0.20 מ' ממפלס הרחוב.

הערות נוספות:

1. בשנת 1983 ובשנת 2003 הוצאו היתרים להריסה ובנייה מחדש אך הם לא בוצעו בפועל ופג תוקפם.
2. במגרש הנדון הוגשה בקשה דומה 13-0263 בשנת 2013 ונשללה בוועדה המקומית בדיון שנערך בתאריך 10.07.2013, בגין זכויות בנייה, קווי בניין וצפיפות שעלו על המותר.
3. בין 2 הצמתים קיימים 4 בניינים בלבד בקו בניין של 3.00 מ'. 2 בניינים מתוך ה-4 מיועדים להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 ושניהם מתוכננים בהקלה לקו בניין של 3.00 מ'.
4. יש לציין כי התכנון המוצע בבניין הצמוד לבניין נשוא הבקשה, לא הוצג במפרט הבקשה הנדונה ועל כן לא ניתן לבדוק האם קיימת חפיפה מלאה עם הקיר המשותף עם הבניין השכן.
5. לדירה החדשה בקומת הקרקע לא קיים פתרון מיגון כנדרש על פי תקנות ההתגוננות האזרחית.
6. החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הקלות מבוקשות:

סוגי הקלות	מהות הקלה	נימוק
הקלה מס' 1	קו בנין צדדי	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 2	קו בנין אחורי	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 3	הפיכת ק. ח יציאה לגג לקומה בנויה חלקית בתכנית עד 65%	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 4	הוספת קומה בקונטור הקומה הטיפוסית	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 5	סגירת קומת עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספת	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 6	הרחבת יח"ד עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד)	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 7	ביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות	לפי תמ"א 38
הקלה מס' 8	הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מעבר לקו בנין	לאפשר מרפסות
הקלה מס' 9	קו בנין קדמי בהקלה בהמשך לבניינים הקיימים ברחוב (3מ')	שיקולים עיצוביים
הקלה מס' 10	הוספת תחנה למעלית במפלס היציאה לגג כולל כניסה נוספת לדירה	שיפור תנאי דיור
הקלה מס' 11	הקלה בגובה ק. ח לגג עד גובה 3.10 מ' נטו	שיפור תנאי דיור
הקלה מס' 12	הקלה בגובה מעקה הגג העליון עד לגובה 4.5 מ'	לפי תכנית רבעים
הקלה מס' 13	ביטול מרפסות שירות	שיפור תכנון
הקלה מס' 14	הנמכת חצרות אנגליות למפלס מרתף עליון	שיפור תכנון
הקלה מס' 15	הקמת מתקן חניה לחניון אוטומטי למרתף מעבר לקו בנין צדדי	פתרון חניה.
הקלה מס' 16	בנייה בקו בניין צדדי אפס- בהסכמת שכן	ניצול זכויות

* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 17.04.2015 ולא התקבלו התנגדויות.

* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 20.05.2015

התייחסות להקלות:

1. הקלה מס' 1 מבקשת קו בניין צדדי מוקטן ל-2.50 מ' במקום 3.0 מ', המתוכנן הינו מעבר לניתן לאשר מכוח התכנית התקפה בתוספת הקלה של 10% אך תואם את התכנית המאושרת. עורך הבקשה יעבור לדיון במחוזית לקבלת אישורם.
2. הקלה בקו הבניין האחורי תואמת את מגבלות התכנית המופקדת והמאושרת ואינה חורגת מהקלות דומות שאושרו באזור בעבר.
3. הקלות 4-6 אינן הקלות, אלא פרסום עבור יידוע הציבור לפי תמ"א 38.
4. הקלה מס' 7 הינה פרסום ליידוע הציבור לפי תמ"א 38 הנוגד את התכנית המופקדת אך תואם את התכנית המאושרת.
5. הקלה מס' 8 ניתנת לאישור שכן אין אישורה חורג מהקלות דומות שאושרו באזור והתכנון המוצג מיטיב עם דיירי הבניין מבחינת אוורור ואור.
6. הקלה מס' 9 ניתנת לאישור, שכן התכנון בעזרת הקלה זאת מאפשר חזות רחוב אחידה וניצול מרבי של זכויות הבנייה במגרש קטן שחלקו הופקע לטובת צרכי הציבור.
7. הקלות מס' 10-12 אינן רלוונטיות שכן הן אינן סותרות את הוראות תמ"א 38 במגבלות התכנית המופקדת לרובע 3.
8. הקלה מס' 13 ניתנת לאישור, בדומה להקלות דומות שאושרו באזור, עם זאת יש להציג פתרון לתליית הכביסה ולמסתורי המגנים גם לאגף הדרומי.
9. הקלה מס' 14 אינה רלוונטית ואין בתכנון זה כל חריגה מתקנות התכנון והבנייה.
10. הקלה מס' 15 ניתנת לאישור עבור הקמת מתקן חניה אוטומטי העומד בדרישות התקן להסדרת חניה במגרש, עם זאת יש לשמור על רצועה גננית קדמית ברוחב של 2.00 מ' בהתאם להנחיות מהנדס העיר לעניין זה.
11. הקלה מס' 16 ניתנת לאישור שכן בקשה לבנייה בקיר משותף במגרש השכן הוגשה במקביל ועל כן קיימת הסכמת כל בעלי הנכסים בבניינים לתכנון זה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 23/07/2015

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון:

תנועה:

=====

דרישת תקן: 10 מקומות חניה

מוצע: 11 מקומות חניה במתקן חנייה אוטומטי.

יש לתקן את רוחב עמדת הכניסה למתקן ל-3.20 מ', לבטל מקום חנייה עודף ולהוסיף מפרט טכני של המתקן.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

=====

יש לתכנן חדר מדרגות מוגן.

יש לתכנן את מתקן החנייה בהתאם להנחיות כיבוי אש.

נדרש להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

מוצע פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם 2 עגלות בנפח 660 ליטר.

תיקונים נדרשים: לתכנן חדר עם 4 מיכלים סטנדרטיים בנפח 360 ליטר אשר יאפשרו גם הפרדת אשפה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

במגרש 2 עצים ובמגרש הסמוך עץ נוסף, כולם מיועדים לכריתה, תמורתם ישתלו עצים בערך כולל של 22,799 ש"ח.

התווספו תנאים לשתילות חדשות להיתר ולאכלוס.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלות

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

1. נדרש לתכנן רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות ולהציע בה עצים לשתילה עם עומק שתילה מספק, יש להצר את רוחב פתח השירות לפחי האשפה למינימום הנדרש ולבטל את הכניסה הנוספת לרמפה.
 2. נדרש להנמיך את הגדר המבוקשת בגבול המרש הקדמי לגובה של עד 0.80 מ' מקסימום בהתאם לגדרות הקיימות ברח' ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
 3. מבוקשות גדרות בגבול המגרש הצידי והאחורי בגובה של עד 2.00 מ', נדרש להנמיך אותן לגובה של עד 1.50 מ' מפני הקרקע, בהתאם להנחיית אדריכל העיר. גובה הגדר המערבית בתחום המרווח הקדמי יהיה עד 1.20 מ' בלבד.
 4. יש לתכנן מקום למתקנים טכניים (מים, חשמל), לא יאושרו מתקנים בחזית לרחוב.
 5. מבוקשת סגירה חלקית של קומת העמודים עבור מיכלי גז, נדרש לבטל סגירה זו ולתכנן רצועה מפולשת של 3 מ'.
 6. לא הוצג מקום לחניית אופניים, נדרש לתכנן.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא זיהינו שנדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 26/03/2015
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)

1. הבקשה אינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת ברובע 3 ועל כן לא ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית.
2. הבקשה תואמת את הוראות תכנית רובע 3 המאושרת. מומלץ לאשר את הבקשה במידה והמבקש יפנה לאישור הוועדה המחוזית לעניין:
 - שטח בנייה בתוך קווי בניין ובהתאם לתכניות התקפות כולל זכויות מכוח תמ"א 38 העולה על הגבלת המופקדת ל-230%.
 - קו בניין צדדי מערבי 2.50 מ'.
 - קו בניין אחורי 4.50 מ'.
 - ביטול נסיגת הקומה העליונה בחזית העורפית.
3. במידה והבקשה תאושר על ידי הוועדה המחוזית, לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף המשמש כחניון אוטומטי ל-11 מקומות חניה ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, הכול עבור 9 יח"ד.
 - א. כולל בניה מכוח תמ"א 38:
 - תוספת שטח לכל דירה המותרת מכוח התכנית הראשית התקפה(תכנית 58) של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
 - תוספת קומה עליונה וקומת גג חלקית עבור 2 יח"ד.
 - סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' עבור יח"ד אחת.
 - ב. כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות קדמיות עד 1.60 מ' (40% מקו הבניין המותר על התכנית הראשית של 4.00 מ').
 - הבלטת מרפסות אחוריות עד 2.00 מ' (40% מקו הבניין המותר על התכנית הראשית של 5.00 מ').
 - קו בניין קדמי 3.00 מ' לאחר 1.00 מ' הפקעה במקום 4.00 מ', בהתאם לקו שבו בנויים רוב הבניינים ברחוב בין 2 צמתים.
 - בנייה בקיר משותף חופף במרווח בקו המגרש הצדדי מזרחי.

- ביטול מרפסת שירות בתנאי הצגת פתרון לתליית מזגנים לאגף הדרומי.
- הקמת מעלית לחניון אוטומטי מעבר לקו בניין צדדי מערבי.
- ג. בתנאים הבאים:
 - הקטנת תכסית הבינוי על הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה.
 - הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לשטח בדירה בקומת הקרקע.
 - ביטול כל בניה בתחום הרצועה המפולשת ברוחב 3.00 מ' בקומת הקרקע לכיוון החזית הקדמית.
 - שמירה על רצועה גננית קדמית ברוחב של 2.00 מ' בהתאם להנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת תכסית המרתף לעד 80% משטח המגרש תוך השארת 15% חלחול בהתאם לדרישות תמ"א 34.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. סימון בניית המרתף עד גבול המגרש בכלונסאות בלבד.
4. הקטנת הבלטת המרפסות בחזית הקדמית עד 40% מקו הבניין המותר של 4.00 מ'.
5. תכנון המרפסות הקדמיות במרחק של 1.50 מ' מהקיר המשותף, בהתאם להוראות תכנית 58.
6. הצגת הבינוי בקיר המשותף עם המגרש הגובל בחפיפה מלאה לכל אורכו.
7. התאמת שטח המרתף הנלווה לשטח הדירה בקומת הקרקע אליו הוא מוצמד, בהתאם להוראות תכנית ע"1.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
2. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה שהיא.
3. הדירה בקומת הקרקע ובקומת הגג על כל מפלסיהן מהוות כל אחת מהן יחיד אחת שלא ניתן לפצלה.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. חל איסור לביצוע תקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה בתוך החללים העוברים.

ועדת משנה לתכנון ובניה

15/02/2015	תאריך הגשה	15-0367	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 176 רחוב לסל 1	כתובת
0027-176	תיק בניין	4/6966, 15/6902	גוש/חלקה
515	שטח המגרש	תמא 38, ע1, מ, ג, 58,887	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב נחל בשור 15, רמת השרון 4720466	גולן אורי	מבקש
רחוב אופיר 32, תל אביב - יפו 69014	גוטמן ענת רבקה	מבקש
רחוב נחל בשור 15, רמת השרון 4720466	גולן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב אופיר 32, תל אביב - יפו 69014	גוטמן ענת רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519	בכר דוד	עורך ראשי
רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820	סגל מיכאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ברומר רותי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מספר 14-0353 שניתן מכוח תמ"א 38, והיתר מספר 15-0689 אשר האריך את תוקפו לשנתיים נוספות, הכוללים:
- קומת מרתף עליונה: שינויים בחלוקת השטחים והוספת 3 מחסנים דירתיים מעבר ל-7 הקיימים בקומה זו.
- בשני המרתפים התחתונים (-10.00, -7.20): ביטול 4 מקומות חנייה מתוכם 2 מקומות לרכב נכה לטובת הוספת 3 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות, והפיכת אחד מהמחסנים המאושרים בהיתר לחדר מכונות מעלית. בכל הבניין:
- הקטנת קו בניין צדדי-מזרחי והצדדי-צפוני מ-3.24 מ' המאושרים ל-3.0 מ'.
- בקומת הקרקע: ללא שינוי מהיתר מאושר - 2 יח"ד.
- בקומות א'-ג': חלוקה מחדש של יח"ד ע"י שינוי מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד בכל קומה.
- בקומה ד': ללא שינוי מהיתר מאושר - 2 יח"ד.
- בקומה ה': יח"ד אחת דופלקס עם מדרגות פנימיות המובילות לקומת הגג החלקית.
- קומה שישית חלקית: מהווה מפלס עליון של הדירה בקומה העליונה גישה ממדרגות פנימיות, חדר המדרגות הראשי ותחנת עצירת מעלית, מרפסת גג ופראגולה.
- שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות.
סה"כ מבוקש - בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם 14 יח"ד.

מצב קיים:

מגרש פינתי בין רח' הירקון ורח' לסל - בניין מגורים בן 4 קומות עם דירת גג וקומת קרקע חלקית- המיועד להריסה לפי היתר מספר 14-0353.
במקביל קיימת בקשה מספר 15-0812 להארכת תוקף ההיתר לשנתיים נוספות מתאריך 05/05/2015 עד 05/05/2017, הבקשה טרם אושרה.
*בה צוין, כי בעקבות עיכוב בפינוי ארבעה דיירים מוגנים, המתגוררים בבניין המיועד להריסה על פי ההיתר הנ"ל, טרם החל תהליך מימושו בפועל.

ממצאי תיק בניין:

היתרים - שנה	תיאור
2014	הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש (במסגרת תמ"א 38), בן 6 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג,

עבור 12 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עד גבולות המגרש. עם 26 מקומות חנייה. 2 יח"ד בכל קומה.

בעלויות:

הנכס ב בעלות פרטית משותפת של 2 בעלים. המפרט חתום ע"י בעל זכות אחד ומנהל עיזבון של בעל זכות שני.

התאמה לתב"ע (תכנית 58 אזור מגורים א' בהתאמה לתכנית רובע 3 רחוב לא ראשי באזור ההכרזה)

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	תכנית מ' 5 קומות מעל קומת עמודים + תמ"א 38 מילוי קומת עמודים + קומת גג חלקית תכנית מופקדת ומאושרת 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי רח' הירקון קדמי רח' לסל צדדי - צפוני צדדי - מזרחי קווי בניין צדדיים	4 מ' 3 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	חריגה של 3.0 מ' מקווי בניין צדדיים (פורסמה הקלה) 10% הקלה (0.36 מ' = 3.24 מ') אושר בהיתר הקודם.
מס' יחידות מותר:	בהיתר הקודם אושרו 12 יח"ד. (10 יח"ד לפי "מ" 2 + יח"ד מכוח תמ"א). תכנית מופקדת: שטח הגג / 100 = 1.57 = 2 יח"ד	14 יח"ד	2 יח"ד נוספות מבוקשות מכוח תמ"א 38.
מפלס הגג:	שטח ותכסית גובה בנייה על הגג: נסיגות ממעקה הגג: חזית אחת חזית שנייה	74% שהם כ-180 מ' 4.70 מ' 3.0 מ' 2.0 מ'	9% שהם כ-23 מ"ר, ניתן לתיקון. 0.2 מ'.
שטח ותכסית	65% שהם 157 מ"ר עד 4.50 מ' ברוטו תכנית מופקדת ומאושרת: 3.0 מ' 2.0 מ'	74% שהם כ-180 מ'	9% שהם כ-23 מ"ר, ניתן לתיקון.

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

קומות	קיימים בהיתר 3 מפלסים	מוצע	סטייה
	3 מפלסים		

שימוש	חנייה/מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ תדר משחקים	חנייה, 16 מחסנים דירתיים, חלק המוצמד לדירות הקרקע	2 מחסנים מעבר ל-14 יח"ד המוצעות, שלא ניתן לאשר.
-------	---	---	--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים אלמנטי הבולטים מקו הבניין המותר, בניגוד לתקנות.	+		בליטות
קונטור הבנייה בכל תנחות הקומות מסומנות לביטול ובנייתם מחדש, לכיוון מרווח דרומי ללא שינוי בקו בניין שאושר, מבדיקה מול עורך הבקשה נמסר שמפת המדידה לא הייתה מעודכנת בהיתר הקודם.		+	מפת מדידה
פרגולה מבטון אושרה בהיתר הקודם. לא מוצעת נסיגה לרחוב הירקון. נדרש הצגת פרטים והתאמתה לתקנות.	+		מצללה על הגג:
התקבל אישור עקרוני להגשת הבקשה.		+	חיזוק וחישובים סטטיים
מוצע בחלק מהדירות בחזית הקדמית, בניגוד לתכנית מאושרת.	+		מסתורי כביסה

הערה נוספת:

מפרט הבקשה: במקור הוגשה בקשה שכללה בנייה בקווי בניין צדדיים של 2.70 מ', 16 יח"ד, בנייה על הגג ללא נסיגה לרחוב הירקון. לאחר שהובהר לעורך הבקשה שהנ"ל לא ניתן לאישור, התכנית תוקנה וכ"כ הושלמו הפרסומים. לפי התכנית המתוקנת: הבנייה מוצעת בקווי בניין צדדיים של 3.0 מ', בהתאם לתכנית המופקדת והמאושרת, ומספר יח"ד הוקטן והיום מבוקשות בהתאם לתכנית המופקדת והמאושרת כמו כן, בוטלה הנסיגה בחזית לרחוב.

הקלות מבוקשות:

<ol style="list-style-type: none"> הקלה לקו בניין צדדי צפוני ומזרחי מ- 3.24 מ' בהיתר קיים ל-2.70 מ' עפ"י תמ"א 38 ותכנית רובעים 3. הקלה בצפיפות למוצע דירה 93 מ"א על פי תמ"א 38 ותכנית רובע 3. הקלה בקומת הגג למרווח אפס באחת החזיתות לרחוב הירקון לפי תמ"א 38.
<p>* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 27.03.2015 והתקבלו התנגדויות. * תאריך מסירת הודעה אחרונה: 21.04.2015 התייחסות לפרסום: הקלה מספר 1: לא ניתן להמליץ על הקלה זו. שכן, הנ"ל בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת- התכנית תוקנה ראה הערה. הקלה מספר 2: מבוקש תוספת של 2 יח"ד מכוח תמ"א 38 ובהשוואה לרובעים. ניתן לאשר. הקלה מספר 3: לא ניתן לאשר שכן, הנ"ל בניגוד לתכנית מופקדת ומאושרת.</p>

נעשו פרסומים נוספים:

<ol style="list-style-type: none"> הקלה בקומת הגג לתכנית בנייה בקומה 65% משטח הקומה מתחת. והעברת זכויות על פי היתר קיים לשם כך הכול לפי תמ"א 38 ו/או תכנית הרובעים, תוספת 2 יחידות מכוח תמ"א 38 ו/או תכנית שבס.
<p>* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 29.06.2015 ולא התקבלו התנגדויות. * תאריך מסירת הודעה אחרונה: 19.07.2015 הקלה מספר 2: ניתן לאשר מכוח תמ"א 38. לפי שבס אינה רלוונטית.</p>

התנגדויות:

שם	כתובת
עו"ד חן סיוון	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106
מרים חזן זוזוט	רחוב הירקון 176, תל אביב - יפו 6340901

עיקרי ההתנגדויות:

עו"ד חן סיון - מייצג את הבעלים בבניין ברחוב לסל 3 (הבניין העורפי):

1. מתן ההקלות יפגע באופן מהותי בזכויות המתנגדים ויטב להם נזק רב בשל הפגיעה מחסימת האור, האוויר והנוף לים.
2. בקומת הגג: אישור קו בניין אפס בחזית לרחוב הירקון לפני כניסה לתוקף של תכנית רובע 3 יהווה תקדים.
3. הקטנת קו בניין צדדי (צפוני ומזרחי ב) ביותר מחצי מטר, ישפיע על הרווחים וישנה את החלוקה הטבעית אשר קיימת בפועל.

מרים חזן זוזוט:

מתנגדים לבצע תמ"א 38 בבניין בו התגורר אחיה ז"ל אשר נהרג בתאונת מטוס בשנת 2001 עריכת שינויים במבנה יגרמו להידרדרות במצב בריאות האם.
אביה נפטר מצער לפני 5 שנים, אמה סובלת ממחלות פיזיות ונפשיות, על כן, אינם מעוניינים להכביד בשום דרך במיוחד כשמדובר בשינוי פני מבנה בו התגורר אחיה בעודו בחיים אשר מהווה זיכרון יחיד עבורה. מעדיפה לשמר את המבנה כפי שהיה בעודו בחיים.

התייחסות להתנגדויות:

1. ביטול נסיגה בחזית הקדמית: אינו מאושר אי לכך הוגשה תכנית מתוקנת לפיה קיימת נסיגה בחזית הקדמית.
2. קו בניין צדדי: לא אושר הקטנת קו הבניין ל-2.70 מ', לכן הוגשה תכנית מתוקנת לפיה קו הבניין הצדדי הינו 3.0 מ', לאחר החקטנה מרחק האווירי בין הבניינים הינו כ-8 מ', ואשר אינו מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
3. הנ"ל תואם את התכנית המופקדת והמאושרת.
4. בשנת 2014 הוצא היתר להריסת הבניין הקיים שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, הבקשה הנדונה הינה לשינויים כלפי ההיתר המאושר. כמו כן, לא הועלו טענות תכנוניות.

חו"ד מכון רישוי:

תנועה:

דרישת תקן: 22 מקומות חניה
מוצע: 22 מקומות חניה במרתף חניה.
המלצה: לאשר.

כיבוי אש:

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה:

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
תיקונים נדרשים: חדר אשפה קיים ומאושר בהיתר קיים.
המלצה: לאשר.

גנים ונוף:

בקשת המשך להיתר קיים.
המלצה: לאשר.

מקלוט:

יש להפקיד אישור פיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

אדריכלות:

בקשה לשינויים בחזית, המבנה באזור ההכרזה, יש להתאים את חזיתות המבנה לרוח התכנית. לאחר ועדה.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים:

לא זיהינו שנדרש דבר.
המלצה: לאשר.

סיכום מכון הרישוי:

חוו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 19/02/2015
תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה לאחר תיקונה תואמת את הוראות התכנית המופקדת והמאושרת, ואין היא מהווה פגיעה ממשית במתנגדים.
- ב. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0353 לשינויים ותוספת קומת גג חלקית, הכול, הכולל זכויות בנייה מכוח תמ"א 38:
 - קומת גג חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג.
 - תוספת 2 יח"ד וחלוקן מחדש בבניין.
 - קווי בניין צדדיים 3.0 מ' במקום 3.6 מ' לפי התכנית התקפה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת תכנית הבנייה על הגג שלא תעלה על 65% משטח הגג (לא כולל בליטות וזיזים).
2. התאמת מספר המחסנים המבוקשים בקומת המרתף שלא יעלו על 14, ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 12 מ"ר.
3. תכנון מסתורי כביסה לדירות, ובתנאי שלא יבלטו מקירות הבניין ושלא יעלו על 0.75 מ' מקו הבניין המותר.
4. ביטול כל בליטות (למעט מרפסות פתוחות) החורגות מקווי הבניין הקדמיים המותרים.
5. התאמת גובה הבנייה על הגג שלא תעלה על 4.50 מ' ברוטו.
6. הצגת חוו"ד יועץ נגישות עבור ביטול מ"ח לנכים מבלי שניתן פתרון חנייה חלופי לנכים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הדירה בעלת 2 המפלסים מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצלה בשום צורה.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

1. תוקפו של ההיתר יפוג בפקיעת תוקפו של ההיתר המקורי.
2. הוצאת היתר הבנייה בזמן תוקף ההיתר המקורי ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

15/02/2015	תאריך הגשה	15-0377	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	ביל"ו 25 רחוב החשמונאים 65	כתובת
0067-025	תיק בניין	137/7085	גוש/חלקה
284	שטח המגרש	תמא 38, 2710, 2720, 2268	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ז'בוטינסקי 15ב, גבעתיים 5336010	דבי דרור גולן	מבקש
רחוב ז'בוטינסקי 15, גבעתיים 5336008	דבי שרון גל	מבקש
רחוב ז'בוטינסקי 15ב, גבעתיים 5336010	דבי דרור גולן	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 15, גבעתיים 5336008	דבי שרון גל	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022	אשרוב אסף	עורך ראשי
רחוב צרת 51, ירושלים 9346300	חסידים הרצל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ברומר רותי)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בנייה, חיזוק ושינויים בבניין מגורים בן 4 קומות עם 7 יח"ד (2 יח"ד בקומה ויח"ד אחת בקומה הרביעית), הכוללים:</p> <p>בקומות הקיימות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת פיר עבור מעלית חיצונית במרווח הקדמי לרחוב ביל"ו עם תחנות עצירה בכל חצאי המפלסים של הקומות (למעט מפלס חדרי יציאה לגג). - הריסת הבנייה הקיימת על הגג לא כולל חדר המדרגות הראשי. <p>הקמת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית) וקומת גג חלקית, ובהן סה"כ 3 יח"ד, עם ממ"ד כ"א. כל זה מבוקש במסגרת ניצול זכויות לפי תכניות לב העיר ותמ"א 38.</p> <p>במרווח הצדדי מערבי הסדרת 3 מקומות חנייה ע"ג 2 מתקנים.</p> <p>סה"כ גובה הבניין לאחר התוספת: 5 קומות וקומת גג חלקית עם 9 יח"ד (3 חדשות).</p>

מצב קיים:

מגרש פינתי בין הרחובות ביל"ו והחשמונאים, בניין בן 3 קומות ובנייה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים - שנה	תיאור
1935	בניין בן 3 קומות - 2 יח"ד בכל קומה.
1938	חדר כביסה על הגג.
1945	שינוי מחדר כביסה לחדר מגורים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, המפרט חתום ע"י בעל תת חלקה 7 (קומה רביעית הכולל הצמדה של הגג בשטח של 80 מ"ר).

במסגרת הפרסום לפי סעיף 149 נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בנכס, והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268, 2720 אזור מגורים מיוחד בלב העיר ומדיניות לתמ"א 38)

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	לפי תכנית 2268 ו-2720: 5 קומות	5 קומות וקומה עליונה חלקית	
שטחים עיקריים	לפי תמ"א 38:	בהתאם למותר	
ל-2 הקומות החדשות	בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת		
קווי בניין:			
לחזית רח' החשמונאים	3.0 מ'	2.15 מ'	אלמנטים לחיזוק בצמוד לקירות הקיימים.
לחזית רח' ביל"ו	3.0 מ'	1.73 מ'	
צדדי צפוני	3.0 מ'	1.11 מ'	מרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין המותרים. בקומה החדשה מוצע ממ"ד מעל המרפסות.
צדדי מערבי	3.0 מ'	2.31 מ'	
מס' יחידות מותר	תכנית ראשית ממוצע 75 מ"ר או מיני 85 מ"ר ביח"ד החדשות בבנייה מכוח תמ"א 38 בהתאם למפורט לעיל + מכוח תמ"א 38: יח"ד נוספת בקומת הגג	הדירות בקומות חדשות מעל 100 מ"ר לדירה. + מכוח תמ"א 38: יח"ד נוספת בקומת הגג	
מפלס הגג:	תמ"א 38 לפי מדיניות הוועדה: 50% משטח הגג 3.30 מ' ברוטו ולא יעלה על 4.50 מ' ברוטו	כ-47.3 מ"ר שהם כ-50% משטח הגג 3.15 מ' ברוטו 4.30 מ'	
שטח ותכסית			
גובה בנייה על הגג:			
נסיגות ממעקה הגג: חזית לרח' החשמונאים חזית לרח' ביל"ו	3.00 מ' 1.20 מ'	4.0 מ' 0 מ'	1.20 מ'. ראה הערה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור
		+	מעלית
מוצע פיר עבור מעלית חיצונית במרווח הקדמי לרחוב ביל"ו, בבליטה של 1.40 מ' מקו הבניין הקיים. ראה התייחסות בוחן אדריכלות במכון הרישוי לעניין הבלטתה והחומר. יש לתקן אחרי וועדה.	+		

מפעל המרפסות הקיימות תוכנן ממ"ד.	+		מרפסת
ביתני האשפה והגדר עולים על 1.5 מ' המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.	+		גדרות
אושר להגיש במסגרת תמ"א 38 ע"י מהנדס מכון הרישוי.		+	חיזוק וחישובים סטטיים
פתרון החנייה שהוצג אינו אושר במכון הרישוי. הומלץ על השתתפות בתשלום לקרן חנייה.	+		חנייה

הערות נוספות:

- ע"פ הוראות תמ"א 38 תיקון 3 סעיף 13 ניתן לראות את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א עבור הקומות המבוקשות מזכויות המאושרות בתכניות התקפות.
- קו בניין:** בתכנית 331 לפי סעיף 9.1.4. ד: "במגרשים בהם סה"כ השטח המותר לקומה קטן מ-125 מ"ר, רשאית הוועדה.. להתיר קו בניין קדמי של 3.0 מ"י."
- בקונטור המרפסות הצדדיות הפונות בחלקם מחוץ לקו הבניין הצדדי - תוכננו ממ"דים - דבר שהתבקש בהקלה.
- חצר חיצונית פתוחה:** במרווח הצדדי מערבי נוצרה חצר חיצונית אשר הינה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה הקובעות: "עולה עמקה של חצר חיצונית פתוחה, הנמדד בקו אפקי ניצב לחזיתה, על מ' אחד, לא יפחת רחבה מ-2.00 מ'. עמקה של חצר כאמור לא יעלה על כפליים רחבה. רחבה של חצר כאמור לא יהיה מוגבל כאשר עמקה אינו עולה על מ' אחד."
- נסיגה בקומת הגג החלקית:** קומת הגג החלקית מוצעת ללא נסיגה לכיוון רחוב ביל"וי, המדיניות שאושרה בוועדה המקומית לרובעים 5 ו-6 קובעת נסיגות 3 לחזית אחת ו-1.2 מ' לחזית שנייה, התנאים אושרו לפרסום לפי סעיף 77 ו-78 לחוק הבנייה, ע"י הוועדה המחוזית ביום 03.08.15. לפיכך, בשלב הזה לא ניתן להמליץ על בנייה ללא נסיגה.
- מפרט הבקשה:** הבקשה כפי שהוגשה אינה ניתנת לאישור מבחינת צפיפות, קווי בניין, בנייה מעל המרפסות הקיימות, שיטת החיזוק, פתרון חנייה, גדרות ומסתורי כביסה הערות אלו נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש מפרט מתוקן הכולל התאמת הצפיפות, קווי בניין, שיטת החיזוק ועוד.
- הדירות הקיימות בקומות התחתונות אינם כלולות בבקשה הנ"ל ולא הוסיף להן כל שטח למעט החיזוק החיצוני, מוצע פתרון מיגון לדירות הקיימות ע"י חיזוק חדר המדרגות.
- אין התאמה בין תנחות, החתכים והחזיתות.

הקלות מבוקשות:

1. הוספת מעלית חיצונית למבנה קיים.
2. הוספת 2 קומות לפי תמ"א 38.
3. בניית 50% על הגג לפי תמ"א 38.
4. הגבהת קומת הגג ל-2.8 מ' נטו, והגג העליון לצורך שיפור הדיור.
5. בניית חדרים על הגג בהמשך הגג, ללא שינוי בשטחים, בחזית הקדמית והצידית.
6. בניית ממ"דים מעבר לקו בניין, לפי תמ"א 38.
7. ביטול חדרי שירות.
8. הבלטת קירות חיזוק מחוץ למעטפת הבניין, לפי תמ"א 38.
9. ניווד זכויות בין הקומות, ללא שינוי בסך השטחים.
* נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות המפורטות לעיל בתאריך: 19.03.2015 והתקבלו התנגדויות.
* תאריך מסירת הודעה אחרונה: 30.04.2015
* התייחסות לנוסח הפרסום:
הקלה מספר 1: בנייתה מותרת לפי הוראות תכנית 2710.
הקלות מספר 2, 3 ו-5 אינן רלוונטיות שכן, הן לדיעה בלבד מכוח תמ"א 38.
הקלה מספר 4 אינה רלוונטית שכן, מותרת לפי מדיניות לתמ"א 38.
הקלה מספר 5 אינה ניתנת לאישור שכן הינה בניגוד למדיניות הוועדה.
הקלה מספר 6: לא מבוקש רק ממ"ד, גם שטחים עיקריים בנוסף לממ"דים, ניתן לבנות בצורה שישאר מרחק של 2.0 מק מגבול המגרש הצדדי.
הקלה מספר 9: אינה רלוונטית, מפלס הגג מבוקש מכוח תמ"א 38.

התנגדויות:

שם	כתובת
----	-------

עיקרי ההתנגדויות:

עו"ד כפיר גבע - מייצג את בעל זכות תת חלקה 3 בבניין הנדון:

1. מדובר בבקשה המוגשת בניסיון לבצע מחטף של זכויות קנייניות מהדיירים.
2. למגישי הבקשה צמודים הגגות והם רשאים לבנות שם. אך הפסיקה קובעת שניתן לבנות קומה אחת בלבד ולא מספר קומות. יתר הזכויות שייכות לכל הבניין. הבנייה ברכוש משותף מצריך רוב.
3. מתוך טבלת השטחים עולה כי מבוקשים 19 מ"ר בקומות הקיימות, שטחים אלו לא מבוקשים להרחבת הדירות אלא בניה בשטחי הציבור.
4. חיזוק והרחבת עמודים וקורות והוספת מעלית על חשבון שטחים ציבוריים, אינם במסגרת זכויות הבנייה המוקנים למבקשים.
5. כמו כן, מבוקשים שטחים בקומת הקרקע לטובת חניות, הפתרון בניגוד להנחיות עיריית ת"א יפו. על הוועדה להוציא חו"ד חיצונית להסדר החנייה.
6. החניות יגרמו לפגיעה בערך הדירה, מטרד רעש ועלייתה של מכונית לגובה מפלס הדירה שבקומה הראשונה.
7. המעלית משרתת רק את דירות הגג, לא זו אף זו מיקומה הנוכחי יגרום לרעש.
8. במהלך ביצוע העבודות יגרמו נזקים באובדן דמי שכירות.

התייחסות להתנגדויות:

1. **זכויות קנייניות:** לפי נסח הטאבו שהוגש, הגג מוצמד למבקש, אין בסמכות הוועדה המקומית לדון בעניינים קנייניים.
 2. אין מדובר בתוספת שטחים מעבר למאושר בהיתר המקורי, אלו שטחים עבור מרפסות קיימות בהיתר. אי ההבנה נוצרה כתוצאה מסימון שטח קיים בבקשה הנוכחית בטבלת השטחים בדף הראשון, זה יתוקן לאחר הוועדה.
 3. חלופות החנייה השונות שהוצגו נבחנו ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי ולא אושרו. הומלץ על השתתפות בתשלום לקרן חנייה.
 4. המעלית כוללת תחנות עצירה בפודסט חצאי מפלסי הקומות. ואינו משרת רק את דירות הגג.
- לאחר בחינת טענות המתנגדים נראה שלא קיימת פגיעה ממשית במתנגדים אי לכך, לא לזמן את הצדדים.

*הוגשה התנגדות נוספת ע"י דייר בבניין הנדון לטענתו שני מתקני החנייה בחצר האחורית קרובים לבלוני הגז דבר המהווה סכנה, כניסה ויציאה אל רחוב החשמונאים שהוא עמוס בתנועה עירה של רכבים הינה סיכון תחבורתי חמור, פגיעה באיכות החיים.

התנגדות זו הוסרה בעקבות סיכום עם היוזם על שינוי תכנית החנייה כך שיבוטל תכנון מתקן החנייה הפנימי ויוותר מתקן חנייה יחיד מכפיל חנייה תת קרקעי בשטח הקרוב לרחוב החשמונאים.

לעניין הסרת ההתנגדות:

פתרון החנייה שהוצג לא אושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי וזו המליצה על השתתפות בתשלום לקרן חנייה.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 27/07/2015

תנועה:

דרישת תקן: 4 מקומות חניה
מוצע: 3 מקומות חניה במתקנים מכניים.
הפתרון לא מאושר - פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה:

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
תיקונים נדרשים: הרחקה מחלון מגורים, גובה קירות המסתור.
המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים

גנים ונוף:

לא הוגש סקר עצים. יש להשלים לאחר ועדה.
המלצה: לאשר בכפוף לסקר עצים

כיבוי אש:

דרישה להציג נספת אחרי ועדה.

המלצה: לאשר.

מקלוט:

פתרון מיגון לדירות חדשות: ממ"דים. פתרון מיגון לדירות קיימות: חדר מדרגות מחוזק. אישור עקרוני של פקע"ר מתאריך 22.7.15 הוצג והוגש למחנדסת הרישוי. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

אדריכלות:

תיקונים נדרשים: בחזיתות, פיר מעלית קדמי, תכנית הפיתוח, רצועת גינון קדמית. המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה:

נדרשות השלמות לאחר ועדה המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

דרכים:

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים:

לא זיהינו שנדרש דבר.

סיכום מכון הרישוי:

המלצה: לאשר בכפוף לתיקונים.

חוו"ד מחלקת פיקוח: חיים זילברמן 19/02/2015

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

אנא לשים לב! רוחב פנימי של פיר מעלית המבוקשת רק 1.15 ס"מ!

דלת כניסה למעלית מתוכננת בצלע ארוך של תא המעלית. לאיש על כיסא גלגלים לא תהיה אפשרות להשתמש במעלית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ברומר רותי)

1. לדחות את התנגדויות שכן בחלקם אינם תכנוניות ובחלקם מתייחסים לבנייה מותרת לפי הוראות תכנית לב העיר.
2. לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספת בנייה, הוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית, עבור 3 יח"ד חדשות, במסגרת ניצול זכויות לפי תכנית לב העיר ותמ"א 38:
 - הוספת 2 קומות המכילות 2 יח"ד סה"כ.
 - הקמת קומת גג חלקית מעל 2 הקומות המותרות שלא עולה על 50% משטח הקומה ובה יח"ד אחת.
 - בניית ממ"דים מעבר לקו בניין, בקונטור קומה קיימת בהיתר.
3. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 3 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
4. לא לאשר הצמדת הבנייה על הגג למעקה הגג בחזית לרחוב ביל"ו שכן, ביחס לרובע 5 ו-6 אישרה הוועדה המחוזית ביום 03.08.15, תנאים להכנת תכנית לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, לרבות תנאים ביחס לנסיגות על הגג.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם לסקיצות שהוגשו הכוללות התאמת יח"ד למותר, קווי בניין, שיטת החיזוק.
2. ביטול הבנייה על הגג המוצעת ללא נסיגה לחזית רחוב ביל"ו, ותכנון נסיגה כנדרש.
3. התאמת החצר החיצונית שנוצרה שתתאים לתקנות התכנון והבנייה.
4. התאמת גובה הגדרות שלא יעלו על 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
5. לאחר הוועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש.
6. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי מתאריך 27.07.2015, לרבות תחנת כיבוי אש מתאריך 03.05.2015.

תנאים בהיתר

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
2. אי סגירת המפרסות בעתיד בכל צורה שהיא.

עמ' 63

0067-025 15-0377

הערה

ההיתר הינו עבור חיזוק הבניין ותוספות כמפורט בגוף ההיתר ואינו בא להכשיר כל בנייה הקיימת בבניין ובמגרש ואשר אינה הכלולה בהיתר זה.