

פרוטוקול

ישיבה: 09:00 : 19/12/2018 : 2-18-0021 תאריך:
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	18-0181	0831-019	בנימין מטודלה 19	מנגל רונית	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
2	18-0263	2190-008	פיינשטיין מאיר 8	צור חנה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	
3	18-0930	0886-021	שמגר 21	טשורני שרון	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
4	18-1135	0908-006	רבדים 6	קליאן לילי	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	
5	18-1231	0821-050	קהילת ורשה 50	קאינו תום	בניה חדשה/מרתפים	
6	18-0981	0989-014	פטאי יוסף 14	שחם אילה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
7	18-1019	0832-014	חילו יצחק 14	לויטן שרית	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	
8	18-1094	0985-016	ברודצקי 16	אורן חמי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
9	18-1119	0808-014	רומנו מרדכי 14	קפלון ניר	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	
10	18-1157	0814-022	אופיר 22	לחמנוביץ גיל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	
11	18-1215	2318-001	איומז'יק לאה ודויד 1	מילשטיין אורית	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	
12	18-1236	0815-018	אוגרית 18	דבוש צורי	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	
13	18-0507	0883-055	המצביאים 55	קורץ עובד ליאת	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	
14	18-0978	0903-077	ק"ם 77	נבארו אדזה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
15	17-0947	0057-006	גולדברג 6	שלייכר רבקה	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
16	17-1860	0506-026	הוז דב 26	שגב יצחק	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	
17	18-0804	0014-003	מזא"ה 5	מזרחי יוסי	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	
18	18-0325	0130-020	רבינוביץ שפ"ר 20	דידי מיכאל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	
19	16-1673	0187-214	דיזנגוף 214	י יזון הנדסה ובניין בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	
20	17-1528	0026-102	בוגרשוב 102	גרינברג בוקי בן יגלי 14 ת"א בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	
21	17-1915	0193-101	ארלוזורוב 101	גבי לוביצקי שחר	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	
22	17-1653	0544-014	בלוך דוד 14	לרנר גיא	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
23	17-1683	0544-004	בלוך דוד 4	אורבן בלוך 4 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	
24	17-2050	0543-022	בן סרוק 22	רוזיו גרופ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
25	17-2051	0543-024	בן סרוק 24	רוזיו גרופ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
26	17-0263	0502-013	יהודה המכבי 13	רון גיא חברה לבניה אדריכלות והנדסה בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
27	17-0862	0190-057	עובדיה מברטנורה 21	עירון גדעון	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	
28	17-1697	0282-018	גוש חלב 18	דידי מאיר	שינויים/הארכת תוקף החלטה	
29	17-1731	0077-010	מיכ"ל 10	מולטילנד בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	
30	17-1734	0077-012	מיכ"ל 12	מולטילנד בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זיו טוני	כצלסון בת-שבע 12	4069-012	18-0753	31
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רוט איתמר	שולמן 9א	0778-029	18-0811	32
	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	זיו טוני	אחימזע 16	1085-016	18-0531	33
	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	כהן ורד	רייפמן 12	0747-012	18-0910	34
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פישמן שלמה	נחלת בנימין 105	0003-105	18-0436	35
	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	המבורגר יהונתן	מזל שור 5	3027-005	18-0782	36
	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בן ישי הכהן אבישי	חזקיהו המלך 58	3505-041	18-0297	37
	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דורון סהר אחזקות בע"מ	קדם 83	3060-083	18-0377	38
	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אשקר ויואן	גר צדק 8	3220-006	18-0571	39
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נווה שאנן בע"מ	נווה שאנן 20	0038-020	18-0685	40
	ציבורי/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	מוסדות חינוך	הבעש"ט 2	3251-002	18-1169	41

כ"ד טבת תשע"ט
01 ינואר 2019

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0021-18-2 תאריך: 19/12/2018 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

לא השתתף ברבדים ובאחמעיץ 16	מ"מ יו"ר	עו"ד דורון ספיר
לא השתתף בבנימין מטודלה 19. חזר בקהילת ורשה 50. לא השתתף במצביאים 55	חבר מועצה	ליאור שפירא
לא השתתפה מבנימין מטודלה עד רבדים 6. לא השתתפה באוגרית 18 ובלוך 14	חברת מועצה חברת מועצה	אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק
לא השתתף בפיינשטיין מאיר, קהילת ורשה 50,	חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	אסף הראל ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ
	נציגה בעלת דעה	מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	מאיה נורי גל שרעבי אסף זמיר מוריה שלומות מיטל להבי סיגל ויצמן אברהם פורז נפתלי לוברט ארנון גלעדי	
מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן	נציגים בעלי דעה מיעצת:

נכחו ה"ה:

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מ"מ מנהל מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אודי כרמלי שרון צירניאק עו"ד הראלה אברהם- אוזן אדר' הלל הלמן אינג' ריטה דלל	
מנהל מחלקת רישוי בניה סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר	אינג' פרידה פיינשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד אילן רוזנבלום	

ע"י מ"מ שמואל זלצר

מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכזת הועדה
ע. בכירה למרכזת הועדה
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-בנימין מטודלה 19

מספר בקשה	18-0181	תאריך הגשה	30/01/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בנימין מטודלה 19	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	528/6637	תיק בניין	0831-019
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, 1740, מ', 1821	שטח המגרש	503 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גולדנברג רחל	רחוב הצוללת דקר 7א, חיפה 3486212
מבקש	מנגל רונית	רחוב העסיס 20, ראשון לציון 7549220
בעל זכות בנכס	גולדנברג רחל	רחוב הצוללת דקר 7א, חיפה 3486212
בעל זכות בנכס	מנגל רונית	רחוב העסיס 20, ראשון לציון 7549220
עורך ראשי	מור מאירה	רחוב גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158
מתכנן שלד	הירש אמיר	ת.ד. 69984, תל אביב - יפו 69984

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת בנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א 38, בן 3 קומות עם בנייה על הגג חלקית מעל קומת המרתף, 5 יח"ד סה"כ. בחצר: פיתוח שטח, נטיעות, גדרות.

הערה:

יש לציין שהבקשה הוגשה בתאריך 30.01.2018 ובתאריך 22.11.2017 אושרה המדיניות החדשה לתמ"א 38. בתאריך 21.11.2017 קיבלה עורכת הבקשה אישור להגיש את הבקשה עם פתור מתיק המידע. האישור ניתן מכיוון שהמגישה הייתה בתהליך רישוי בכתובת הנ"ל (הארכת תוקף) והמטרה הייתה לעזור למבקשת ולהימנע מלהמתין מחדש לקבלת תיק מידע. באחריות עורכת הבקשה לבדוק ולהגיש את ההגשה בהתאם להנחיות המרחביות ומדיניות אשר בתוקף בזמן הגשת בקשה זאת.

מצב קיים:

במגרש קיים קוטג' בעל יח"ד אחת 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית המבוקש להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1187 הארכת תוקף	הארכת תוקף נוספת של החלטת הועדה עבור הבקשה 15-726 ר. לא מולאו כל דרישות הועדה, פג תוקף החלטה והבקשה נסגרה בתאריך 14.11.2017	19/07/2017	
16-1130 הארכת תוקף	הארכת תוקף החלטת הועדה עבור הבקשה מס' 15-726, טרם מולאו דרישות של הועדה הוגשה בקשה להארכת תוקף נוסף	21/07/2016	
15-0726	הקמת בנין חדש בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל מרתף עבוד 2 יח"ד צמודות (קוטג'ים) מכח תמ"א 38, הבקשה הזו אושרה ע"י הועדה המקומית תנאים מסוימים, טרם מולאו והגשה בקשה לארכת תוקף ההחלטה.	30/03/2015	
13-1502	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, עבור 2 יחידות דיור צמודות (קוטג'ים). הבקשה נדחתה ע"י הועדה עקב חריגה בחישוב הזכויות.	06/11/2013	
	בניה חדשה-בניין דירה/קוטג'	23/09/1971	506

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

נעשה פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית, מ, 1740,1821, אזור נווה דן)

- חישוב זכויות מבוסס על ההיתר המקורי משנת 1971

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ קונסטרוקציה במכון הרישוי וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניין
- קו בניין מסומן פעמיים יש לתקן - קו בניין מסומן פעמיים יש לתקן - 10% סטייה (0.40 מ') – הנ"ל מבוקש כהקלה. <u>לא ניתן לאשר</u> ראה התייחסותי בהתנגדויות.	5.00 מ' 5.00 מ' 3.60 מ' 3.60 מ'	5.00 מ' 5.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ'	קדמי מזרחי אחורי מערבי צדדי צפוני צדדי דרומי
			שטחים עיקריים לפי תב"ע 27% משטח המגרש לקומה כולל חדר מדרגות עד 12 מ"ר ניתן לבנות סה"כ 2 קומות (54%) תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימת ללא ממ"ד. - סה"כ שטח לפי תב"ע לפי תמ"א שטח תכסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד) שטח לפי תמ"א קומת עמודים קיימת בהיתר תוספת להשלמת קומת עמודים סה"כ שטח לפי תמ"א
		$503 \times 27\% = 135.81$ מ"ר $135.81 \times 2 = 271.62$ מ"ר 13 מ"ר $271.62 + 13 = 284.62$ מ"ר 81.73 מ"ר $81.73 + 13 = 94.73$ מ"ר 2.5 קומות $94.73 \times 2.5 = 236.82$ מ"ר 39.05 מ"ר $94.73 - 39.05 = 55.68$ מ"ר $236.82 + 55.68 = 292.5$ מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
המגיש חישב את שטחי המדרגות כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי. כלומר יש להוסיף לחישוב 48 מ"ר : $548.68 + 48 = 596.68$ מ"ר 19.56 מ"ר בחריגה דבר שלא ניתן לאשר.	מוצע : <u>548.68 מ"ר</u> בפועל: <u>596.68 מ"ר</u>	$284.62 + 292.5 =$ <u>577.12 מ"ר</u>	סה"כ שטח זכויות בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"דים
בפועל שטח מדרגות מוצע לקומה 13.86 כאשר מתוכו רק 1.86 מ"ר הוא שירות והשאר שטח עיקרי. $1.86 \times 4 = 7.44$ קומות = 7.44 מ"ר שטחי שירות המותרים סה"כ	מדרגות חושבו כשטח שירות במלואם. 12.15 מ"ר עבור ממ"ד	שטח של חדר מדרגות מעל 12 מ"ר ייחשב כשטח שירות + 9 מ"ר + קירות לממ"ד	שטחי שירות לקומה טיפוסית - שטח מדרגות מעל 12 מ"ר - ממ"ד - בליטות

מספר קומות

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה של קומה אחת, מבוקשת תוספת קומה לפי תמ"א 38. לא ניתן לאשר תוספת קומה, שכן המבוקש בניגוד למדיניות שאושרה ב 22.11.2017 עוד בטרם הוגשה בקשה זאת (הוגשה ב 30.01.2018). מכיוון שקיימת יח"ד אחת במגרש ניתן לקבל תוספת של 25 מ"ר בלבד ללא תוספת קומות. בתאריך 09.05.2016 אושר תיקון במדיניות הנוכחית ולפיו ניתן לאשר סגירת קומת עמודים דהיינו ניתן 3 קומות בלבד.	1 2 1 <u>4</u>	1 2 0 <u>3</u>	לפי תב"ע סגירת קומת עמודים מפולשת קומות מעל עמודים לפי תמ"א בהתאם למדיניות שאושרה בתאריך 22.11.2017 לא תותר תוספת קומות כשיש יח"ד אחת במגרש. - סה"כ קומות מותרות

חישוב צפיפות

סטייה	מוצע	מותר	
	2 יח"ד 1 יח"ד 1 יח"ד	2 יח"ד 1 יח"ד 1 יח"ד	לפי תב"ע 380 לכל מגרש של 500 מ"ר ניתן לבנות לא יותר מ 2 יח"ד ג לפי תמ"א תותר תוספת יח"ד בהתאם לקומה

מותר	מוצע	סטייה	
4 יח"ד	1 יח"ד 5 יח"ד	יח"ד אחת, מבוקשת הקלה של 20% בצפיפות מתוקף התב"ע. לא ניתן לאשר הקלה זאת שכן היא נוגדת את המדיניות הקיימת שחלק ממטרתה למנוע צפיפות יתר במגרשים. ראה התייחסותי בהרחבה בהתנגדויות.	טיפוסית קיימת בהיתר ע"י סגירת קומת העמודים - סה"כ יח"ד מותרות

סיכום זכויות, צפיפות וקומות לפי תב"ע ותמ"א ובהתייחסות להקלות מבוקשות

מותר	מוצע	סטייה	
577.2 מ"ר	548.62 מ"ר בפועל 596.68 מ"ר	19.48 מ"ר בחריגה מהשטחים המותרים.	שטח עיקרי ללא ממדים
3 יח"ד + 1 יחד על הגג	4 יח"ד + 1 יח"ד על הגג	1 יח"ד מבוקשת בהקלה אך לא ניתן לאשר.	מספר יח"ד (צפיפות)
3.65	4.65	קומה אחת מבוקשת כהקלה אך לא ניתן לאשר אותה.	מספר קומות

בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח 1ג

מותר	מוצע	סטייה	
177.7951 מ"ר שטח הגג. = 117.7951X65 <u>115.56 מ"ר</u>	<u>115.73 מ"ר</u>	0.17 מ"ר סטייה.	שטח (בנייה בו זמנים) 65% משטח הגג
5.00 מ' 3.00 מ'	4.25 מ' 3.15 מ'	0.15 מ' סטייה. לא ניתן לאשר שכן הנ"ל לא מבוקש כהקלה.	גובה 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) בהתאם לקומה טיפוסית (3.15 מ') ובכל מקרה עד 3.00 מ'
2 מ' לחזית קידמית	4.68 מ'	ניתן לאשר בניה חלקית ללא נסיגה בחזיתות צדדיות צפונית ודרומית לשם	נסיגות חזית קדמית בשאר החזיתות
120 מ' או ללא	1.30 מ' ובחלקו 0.		

מותר	מוצע	סטייה
נסיגה בתאים מסוימים		יצירת תפר עיצובי בין הקומות מתחת לקומת הגג.
גישה לשטח משותף	סולם לגג עליון מחדר המדרגות	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	10 מקומות חנייה מבואה חדר אופניים חדר משחקים מחסן דירתי	
גובה	4.00 מטר / או מעל 4.00 מ' במידה וקיימת הצדקנה תיכנונית	3.85 מ' בחלקו 7.11 מ"ר בחלקו	3.11 מ' סטייה, הנ"ל מבוקש לשם יצירת בור למכפילי חנייה במרתף וניתן לאשר.
תכסית	85% משטח המגרש	50.43+333.97+11.49 = 395.89 מ"ר (78.68%)	לא הוצג חישוב מפורט.
שטח חלחול	15% = 75.5 מ"ר	לא הוצג סכמה או חישוב. בפועל 59 מ"ר (11.72%)	16.5 מ"ר חוסר. לא ניתן לאשר פחות מ 15%. יש לתקן ולתכנן בהתאם להנחיות המרחביות (פיתוח המגרש- מי נגר).

מרפסות, פרגולות , מסתור כביסה ופיתוח:

מרפסות	מותר	מוצע	סטייה
לחזית קדמית מזרחית	1.20 מ' ללא הקלה או עד 2.00 מ' כהקלה.	1.80 מ'	- 0.6 מ'. הנ"ל מבוקש כהקלה עד 40% מקו בניין. ניתן לאשר את הנ"ל
אורך מרפסת	עד 2/3 מרוחב החזית = 6.66 מ'	6.00 מ'	
שטח (ליח"ד)	12.00 מ"ר	12.00 מ"ר כפול שלושה מרפסות.	
פרגולה בחצר – חזית אחורית מערבית			
בליטה	עד 40% = 2.00 מ'	1.40 מ' = 28%	
שטח	עד 50 מ"ר	11.60 מ"ר	
עיצוב	לפחות 40 % שטח פתוח (מרווח בין חלקים האטומים)	84.89%	
חומר	עץ , מתכת	בטון	הנ"ל מבוקש כהקלה , אך לא ניתן לאשר פרגולה מעבר לקווי בניין מבטון.

מותר	מוצע	סטייה	
פרגולה על הגג לחזית קדמית מזרחית (בנסיגה) שטח עיצוב חומר גמר גגון מעל הכניסה בליטה	13.70 מ"ר 84.89% בטון במרווח צידי מערבי ברוחב 0.57 מ' בהתאם לחוק	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר. הגדול ביניהם. כלומר בהתאם לנ"ל מקסימום 38.57 מ"ר לפחות 40 % שטח פתוח (מרווח בין חלקים האטומים) עץ, מתכת או בטון לא תותר הקמת גגונים בתחום מרווח קידמי.	פיתוח חצר אנגלית – בחזית קדמית מזרחית שטח בליטה מקיר חיצוני גדרות- חזית קדמית מזרחית חזית אחורית מערבית חזית צידית צפונית חזית צידית דרומית
עד 10 מ"ר עד 1.50 מ' 1.00 מ' 1.50 מ' 1.50 מ' 1.50 מ' 1.50 מ'	לא הוצג חישוב בפועל 11.49 מ"ר 1.40 מ' 1.05 מ' 1.50 מ' כלפי מפלס המגרש המוצע ובחלקו 2.65 מ' כלפי מפלס מגרש שכן. 1.05 מ' בחלקה 1.50 מ' בחלק הגובל עם מבנה שכן קיים. 1.40 מ' בחלקה (ירידה לחניון) 1.50 מ' (חצר אחורית)	1.49 מ"ר סטייה. לא ניתן לאשר יש להקטין לשטח . - קיים הפרש של 0.7 מ' בין מפלס המגרש למפלס הרחוב על כן ניתן לאשר בחזית קדמית גדר קלה בגובה 1.05 - ניתן לאשר שכן המפלס יחסי לבדיקת גובה הגדר הוא מפלס המגרש ומכיוון שהגובה המבוקש פחות מ 3 מ'.	פיתוח חצר אנגלית – בחזית קדמית מזרחית שטח בליטה מקיר חיצוני גדרות- חזית קדמית מזרחית חזית אחורית מערבית חזית צידית צפונית חזית צידית דרומית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
		+	מרפסת
לא הוצג פתרון חלחול. לא ניתן לאשר פחות מ 15% חלחול.	-	+	פיתוח שטח גדרות
20.20 = 0.00 , מפלס רחוב , מפלס הכניסה מוגבה ב 0.25 מ' ממפלס הרחוב.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערה:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים. המדיניות שאושרה בתאריך 22.11.2017 (כ חודשיים לפני הגשת בקשה זאת) קובעת שלבנין ניתן לאשר תוספת של 25 מ"ר בלבד ללא תוספת קומות. בתאריך 09.05.2018 אושר תיקון במדיניות וניתן לאשר סגירת קומת עמודים. **כלומר ניתן לאשר 3 קומות בלבד.** למרות האמור – פנינו למחלקת תכנון עירוני- צוות צפון והצגנו בפניהם את התכנון המוצע לשם קבלת חוות דעת לאשר תוספת קומה בהקלה, אך לאחר בדיקה עמוקה נמסר **שלא ניתן לקבל הקלה לתוספת קומה** בשכונה הנ"ל.

הקלות מבוקשות:

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

1. בניה מתוקף תמ"א 38- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש עם תמריצים מתוקף תמ"א 38. תיקון 3א'
 - 1.א. תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3א'.
 - 1.ב. תוספת זכויות בנייה בהתאם לתמ"א 38 תיקון 3א'.
 - 1.ג. תוספת יחידת דיור מתוקף תמ"א 38, תיקון 3א' בקומה הנוספת.
2. תוספת יחידת דיור -הקלה 20% בצפיפות ביחס למותר מתוקף התב"ע. סה"כ מבוקש 5 יחידות דיור : 3 יחידות (כולל הגג) מתוקף התב"ע + יחידת דיור מתוקף התמ"א בקומה הנוספת + יחידת דיור בהקלה בקומה העמודים.
3. העברת זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת עמודים מפולשת.
4. הגבהת קומת העמודים המפולשת לגובה קומה טיפוסית.
5. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
6. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית עד 40% מקו בניין.
7. הגבהת גובה קומת המרתף באזור מתקני החניה ל- 3.80 מ' + 2.10 מ' מתחת לרצפת המרתף.
8. פרגולה עם קורות בטון היקפיות בקומת הגג ובקומת הקרקע (בחצר חזית אחורית).

תאריך הודעה אחרונה : 04/03/2018 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. **הקלה לא רלוונטית לא נדרשת.** המטרה היא פרסום לפי סעיף 149 בהתאם להוראות התמ"א ולא נדרשת הקלה.
2. **הקלה לא מאושרת** שכן לא ניתן לאשר תוספת יחידת דיור בניגוד למדיניות הקיימת. המגרש המדובר בשטח של 503 מ"ר , אישור 5 יח"ד במגרש זה נוגד את מטרת המדיניות תיקון 3א ויצור צפיפות ברחוב.
3. **הקלה לא רלוונטית לא נדרשת.** לא נדרשת הקלה בהעברת זכויות בין הקומות בתמ"א. ניתן לחלק את הזכויות בהתאם לתכנון הקומות ובמגבלות ההנחיות המרחביות .
4. **ניתן לאשר הקלה מבוקשת.** ניתן לאשר הקלה להגבהת קומת העמודים לגובה 3.15 מ' כגובה קומה טיפוסית .
5. **לא ניתן לאשר הקלה.** של 10% בקו בניין צידי צפוני וצידי דרומי מרוחב 4.00 מ' ל 3.60 מ' בשני החזיתות עקב התנגדות השכנים ובפועל ניתן לתכנן את הבניין בקווי הבניין הקיימים ללא הקלה.
6. **ניתן לאשר הקלה מבוקשת** להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית צפונית עד 40% מקו בניין לרוחב של 1.80 מעבר לקו הבניין הקידמי.
7. **לא נדרשת הקלה** שכן ניתן לאשר הגבהת גובה קומת המרתף באזור כי קיימת הצדקה תכנונית ה להתאמה למתקן החניה ולשם פתרון החניון.

8. לא ניתן לאשר הקלה. מדיניות עירונית ותקנות החוק אינם מתירה לבנות פרגולה בחצר מבטון ועל כן לא ניתן לאשר הקלה זאת. פרגולה מבטון במרפסת גג לא דורשת פרסום הקלה וניתן לאשר אותה ללא הקלה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אקר חנה – בעלת הבניין הסמוך	רחוב בנימין מטודלה 21, תל אביב - יפו 6954814	

עיקרי ההתנגדויות:

1. סעיפים 1-3 - חריגה ממרקם הבנייה הנהוג ברחוב.
2. סעיף 4 - העדר פתרון חנייה לדיירי הרחוב.
3. סעיף 5 – התנגדות להקלה בקו בניין במקום 4.00 מ' ל 3.60 מ' עקב צפיפות.
4. סעיף 6 – משוא פנים וחוסר אחידות מנהלתית.
5. סעיף 7 – 8 - בקשה לתכנן בהתאם למדיניות 3א וכתוצאה מכך לא לאשר מבנה בן 5 קומות.

התייחסות להתנגדויות:

1. סעיפים 1-3 : לקבל את ההתנגדות לעניין חריגה מעבר לנקבע במדיניות הוועדה המקומית
2. סעיף 4 : המגיש יתכן את החניות בהתאם לתקנים שקבועים בחוק ועל כן לא ניתן לקבל טענה זאת.
3. סעיף 5 : ניתן לקבל התנגדות זאת מכיוון שאכן ניתן לתכנן בקווי בניין ללא הקלות.
4. סעיף 6 : לא ניתן להתייחס לטענה זאת שכן היא אינה תכנונית ואינה מובנת.
5. סעיף 7-8 : ניתן לקבל את ההתנגדות. יש להגיש את הבקשה בהתאם לתיקון 3א וכתוצאה מכך לתכנן 3 קומות + קומת גג.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה בובליל 15/05/2018

תנועה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר דרישת התקן :

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לאופנועים

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה , מהם 8 מקומות ע"י מתקני חניה

1 מקומות חניה לאופנועים

5 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

מבוקש בנין מגורים בסיווג רגיל (עד 13 מ').

ע"פ סיכום עם רשות הכבאות אין צורך להגיש נספח בטיחות אש כתנאי לקבלת היתר.

עם זאת על המבנה לעמוד בכל דרישות בטיחות האש הקבועות בחוק, בתקנות, בתקנים ובהוראות נציב כבאות והצלה.

כמו כן תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוסו.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

נדרש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

חובת התייעצות בנושא זיהום קרקע.
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : החדרת למי נגר
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתף.
הוטען סקר,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100.
במגרש ובקרבתו קיימים 7 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 6-3 במגרשים השכנים במיפולס גבוה מהמגרש ,
נטועים בקירבת גדר בנוייה .
השאר (3 יח') במגרש .
לסיכום , מס' 1,2 מיועדים לכרייתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 15,740 ש"ח .
מס' 7 מיועד להעתקה .
מס' 6-3 (4 יח') מיועדים לשימור , לא יפורק / יהרס קיר הגדר הקיים במקביל לעצים .
שטח החצר כ 291 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

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

אדריכלות

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות המפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

בקשה להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38- בקרה הנדסית שלב א'. עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 1187-17 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 16/11/2014 (באישור ניתן לצפות בתאום תחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי לבקשה 1187-17).
סיכום : מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש המלצת התחנה : לתת היתר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות לבן	6.0	51.1	4.0	כריתה	13,065
2	סיסם הודי	6.0	22.0	4.0	כריתה	2,675
3	זית אירופי	6.0	50.0	6.0	שימור	25,434
4	סיגלון חד עלים	9.0	40.0	6.0	שימור	11,254
5	ברוש מצוי (צריפי+אופקי)	7.0	25.0	5.0	שימור	4,121
6	שפלרה מקרינה	8.0	35.0	8.0	שימור	8,308
7	זית אירופי	8.0	14.1	3.0	העתקה	1,356

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 31/01/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לא לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א בן 4 יח"ד ב 3 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף שכן:

1. הבקשה המוצעת היא מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע + תמ"א 38.
2. הבקשה הוגשה בתאריך 30.01.2018 כחודשיים מיום 22.11.2017 לאחר אישור ופרסום המדיניות המתוקנת לתמ"א, קרי תיקון 3א נכנס לתוקף. לפי תיקון זה ניתן לאשר 25 מ"ר ליח"ד אחת בלבד. לפי תיקון שאושר ב 09.05.2018 ניתן לסגור קומת עמודים, קרי ניתן לאשר 3 קומות בלבד + בנייה על הגג.
3. בבניין מתוכננות 5 יח"ד (אחת מהן מבוקשת כהקלה) אך לא ניתן לאשר הקלה בצפיפות מכיוון שהיא נוגדת את המדיניות החדשה שמטרתה היא להפחית את הצפיפות בשכונה.
4. המבוקש בניגוד להוראות ג/1 גובה נטו המותר.
5. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה, שטח של חדר מדרגות עד 12 מ"ר לא נכלל בחישוב השטחים העיקרי.
6. לא ניתן פתרון חלחול.
7. לא ניתן לאשר פרגולה מבטון בקומת הקרקע שכן הדבר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה המורות על מצללות מחומר קל בלבד.
8. לקבל את ההתנגדות בחלקה הנוגעת להגשת התכנית בהתאם למדיניות בשיכון דן שהיתה בתוקף בעת הגשת הבקשה. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן לא ניתן למנוע מהמבקש את הזכויות המגיעות לו בחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף ע"י אדר' אלון טל חנני:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות החלטת ועדת ערר מיום 12/11/18 שהחליטה: " אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמה לפיה הוועדה המקומית מתחייבת לשבץ את הבקשה לדיון חוזר .. " ובעקבות הודעת השרות המשפטי של עיריית תל אביב לוועדת הערר: " מבקשת לעדכן את ועדת הערר הנכבדה כי לאחר בחינת טענות העוררות בערר תא/1110/0818 שבכותרת, הוחלט לקיים דיון חוזר בבקשה להיתר מושא הערר על ההתנגדות אשר הוגשה לה ע"י העוררת בערר תא/1104/0818, זאת בשים לב למדיניות הוועדה המקומית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 מיום 22.11.17 והוראת המעבר אשר נוספה למדיניות ביום 9.5.18 ולפיה יש לבחון את הבקשה על פי תיק המידע אשר נמסר לעוררות בהתאם למדיניות הקודמת לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 " .

לאור זאת הבקשה נבדקה מחדש עם הנתונים הבאים:

התאמה לתב"ע (תכנית, מ, 1740,1821, אזור נווה דן)
חישוב זכויות בניה:

סטייה	מוצע	מותר	
קווי בניין			
- קו בניין מסומן פעמיים עם מידות שונות יש לתקן	5.00 מ'	5.00 מ'	קדמי מזרחי
- 0.40 מ' (10%)	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי מערבי
- 0.40 מ' (10%) – הנ"ל מבוקש כהקלה . וניתן להמליץ לאשר (ראה בהקלות סעיף 5).	3.60 מ'	4.00 מ'	צדדי צפוני
	3.60 מ'	4.00 מ'	צידי דרומי
שטחים עיקריים			
לפי תב"ע			
27% משטח המגרש לקומה כולל חדר מדרגות עד 12 מ"ר			
$503 \times 27\% = 135.81$ מ"ר			
ניתן לבנות סה"כ 2 קומות (54%)			
$135.81 \times 2 = 271.62$ מ"ר			
תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימת ללא ממ"ד.			
13 מ"ר			

סטייה	מוצע	מותר	
		<u>284.62 מ"ר</u> 81.73 מ"ר $94.73 = 81.73 + 13$ מ"ר 2.5 קומות $236.82 = 2.5 \times 94.73$ מ"ר 39.05 מ"ר $55.68 = 94.73 - 39.05$ מ"ר $292.5 = 236.82 + 55.68$ מ"ר	- סה"כ שטח לפי תב"ע לפי תמ"א שטח תכסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד) שטח לפי תמ"א קומת עמודים קיימת בהיתר תוספת להשלמת קומת עמודים סה"כ שטח לפי תמ"א
- 19.56 מ"ר, המגיש חישב את שטחי המדרגות כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי. כלומר יש להוסיף לחישוב 48 מ"ר: $596.68 = 548.68 + 48$ מ"ר 19.56 מ"ר בחריגה דבר שלא ניתן לאשר.	מוצע: <u>548.68 מ"ר</u> <u>אך בפועל:</u> <u>596.68 מ"ר – כולל ח.מדרגות</u>	$284.62 + 292.5 = 577.12$ מ"ר	סה"כ שטח זכויות בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"דים אך כולל ח.מדרגות עד 12 מ"ר
בפועל שטח מדרגות מוצע לקומה 13.86 כאשר מתוכו רק 1.86 מ"ר הוא שירות והשאר שטח עיקרי. $1.86 \times 4 = 7.44$ קומות = 7.44 מ"ר שטחי שירות המותרים סה"כ	מדרגות חושבו כשטח שירות במלואם. 12.15 מ"ר עבור ממ"ד	שטח של חדר מדרגות מעל 12 מ"ר ייחשב כשטח שירות + 9 מ"ר + קירות לממ"ד	שטחי שירות לקומה טיפוסית - שטח מדרגות מעל 12 מ"ר - ממ"ד - בליטות

מספר קומות:

סטייה	מוצע	מותר	
- בהתאם למדניות הקודמת שעל פיה נבחנת כעת בקשה זאת, ניתן לאשר תוספת של עד 4 קומות במקרה בו בניית בפועל 2 יח"ד בהיתר או מספר הקומות הבנויות בפועל הוא לפחות 2 קומות. מכיוון שהמבנה הקיים הינו בן 2 קומות מעל קומת	1 2 1	1 2 1	לפי תב"ע סגירת קומת עמודים מפולשת קומות מעל עמודים לפי תמ"א בהתאם למדניות קודמת

סטייה	מוצע	מותר	
ניתן לאשר תוספת קומה אחת			ניתן לאשר תוספת קומה אחת
1/ג	0.62	0.65	
- סה"כ קומות מותרות	<u>4.65</u>	<u>4.65</u>	
גובה מותר			גובה הבנייה ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה עד לקצה מעקה הגג לא תעבור 16.5 מטר בכל חלופה של תוספת בנייה או בנייה חדשה.
גובה מ' , הנ"ל לא ניתן לאישור ע"פ מדיניות קודמת שעל פיה נבחנת בקשה זאת ויש להנמיך את גובה הבינוי בהתאם למותר.	17.05 מ'	16.50 מ'	

חישוב צפיפות (כולל ג/1):

סטייה	מוצע	מותר	
			לפי תב"ע 380
			לכל מגרש של 500 מ"ר ניתן לבנות לא יותר מ 2 יח"ד
		2 יח"ד	
			לפי תמ"א
			תותר תוספת יח"ד בהתאם לקומה טיפוסית קיימת בהיתר ע"י סגירת קומת העמודים
		1 יח"ד	
			תותר תוספת יח"ד בהתאם לקומה טיפוסית קיימת בהיתר
		1 יח"ד	
		1 יח"ד	1/ג
		<u>5 יח"ד</u>	- סה"כ יח"ד מותרות
		<u>5 יח"ד</u>	
- 1 יח"ד בוקשה כהקלה , אך בפועל אין צורך בהקלה שכן ע"פ מדיניות קודמת ניתן לקבל תוספת קומה ובהתאם תוספת יח"ד . (ראה התייחסותי להקלות סעיף 2)	- 1 יח"ד בקרקע - 1 יח"ד בקומה 1 - 1 יח"ד בקומה 2 - 1 יח"ד בקומה 3 - 1 יח"ד בקומה 4 (קומת הגג)		

הקלות מבוקשות:

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

1. בניה מתוקף תמ"א 38- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש עם תמריצים מתוקף תמ"א 38. תיקון 3א'

1.א. תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3א'.

1.ב. תוספת זכויות בנייה בהתאם לתמ"א 38 תיקון 3א'.

1.ג. תוספת יחידת דיור מתוקף תמ"א 38, תיקון 3א' בקומה הנוספת.

2. תוספת יחידת דיור -הקלה 20% בצפיפות ביחס למותר מתוקף התב"ע. סה"כ מבוקש 5 יחידות דיור : 3 יחידות (כולל הגג) מתוקף התב"ע + יחידת דיור מתוקף התמ"א בקומה הנוספת + יחידת דיור בהקלה בקומה העמודים.

3. העברת זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת עמודים מפולשת.

4. הגבהת קומת העמודים המפולשת לגובה קומה טיפוסית.
5. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
6. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית עד 40% מקו בניין.
7. הגבהת גובה קומת המרתף באזור מתקני החניה ל- 3.80 מ' + 2.10 מ' מתחת לרצפת המרתף.
8. פרגולה עם קורות בטון היקפיות בקומת הגג ובקומת הקרקע (בחצר חזית אחורית).

תאריך הודעה אחרונה: 04/03/2018 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. לא נדרשת הקלה - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38.
2. לא נדרשת הקלה - לתוספת יח"ד שכן ע"פ מדיניות קודמת ניתן לקבל תוספת.
3. לא נדרשת הקלה - ניתן לחלק את הזכויות בהתאם לתכנון הקומות ובמגבלות ההנחיות המרחביות.
4. ניתן להמליץ לאשר הקלה - להגבהת קומת העמודים לגובה 3.15 מ' כגובה קומה טיפוסית.
5. ניתן להמליץ לאשר הקלה - 10% בקו בניין צדדי צפוני וצידי דרומי מרוחב 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
6. ניתן להמליץ לאשר הקלה - להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית צפונית עד 40% מקו בניין לרוחב של 1.80 מעבר לקו הבניין הקדמי.
7. לא נדרשת הקלה - שכן ניתן לאשר הגבהת גובה קומת המרתף באזור כי קיימת הצדקה תכנונית ה להתאמה למתקן החניה ולשם פתרון החניון.
8. לא ניתן לאשר הקלה - מדיניות עירונית ותקנות החוק אינם מתירה לבנות פרגולה בחצר מבטון ועל כן לא ניתן לאשר הקלה זאת. פרגולה מבטון במרפסת גג לא דורשת פרסום הקלה וניתן לאשר אותה ללא הקלה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אקר חנה – בעלת הבניין הסמוך	רחוב בנימין מטודלה 21, תל אביב - יפו 6954814	

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה ממרקם הבנייה הנהוג ברחוב - אין אף מבנה ברחוב שעולה על 2 קומות. בנייה מסוג זה מנוגדת ופוגעת באופי השכונה והרחוב.
2. חסימת אוויר ומעבר אור - בנייה מעל הנהוג ברחוב תיצור חסימה של אוויר ואור ותפגום באיכות החיים הקיימת היום.
3. הוספת עומס תנועה על העומס החריג הקיים ברחוב מקטע הרחוב שבו הבית ממוקם נמצא בסמיכות לצהרון ובית ספר לחינוך מיוחד.
4. פגיעה בשטחים הירוקים וצפיפות.
5. תוכנית 5000 מגדירה את שיכון דן כאזור מגורים לבניה נמוכה, שזה אומר מקסימום 4 קומות כולל קומת עמודים. הבקשה שהוגשה הינה ל 5 -קומות.
6. חל שינוי במדיניות הועדה המקומית של תל-אביב יפו לאחרונה, המאשרת בנייה מופחתת לפי קריטריונים שונים. אני מבקשת לאשר את התכנית לפי המדיניות החדשה ולא הקודמת.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת : שכן ע"פ תיק המידע והמדיניות שהייתה קיימת בזמן הגשת הבקשה ניתן לאשר הקמת מבנה בן 4.65 קומות והנ"ל מוגש בהתאם למדיניות שנכתבה לאחר בחינה של השכונה ואופייה.
2. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת: שכן הבקשה נבחנת בהתאם למדיניות הקודמת אשר בחנה את מרקם השכונה ואופייה והחליטה שניתן להוסיף קומות וצפיפות מכוח תמ"א 38.
3. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת: שכן תכנון מתנועה הוא בהתאם להנחיות, החנייה המוצעת היא במרתף חנייה ולא ניתן לקבל את הטענה שהנ"ל יפגע בתנועה ברחוב.
4. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת: שכן הבנייה המוצעת הינה בגבולות המגרש ועל כן לא מובנת טענה זאת.
5. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת: ראה התייחסותי בסעיף 1.
6. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת: שכן ע"פ הוראות המעבר ותיק המידע, ובהתאם להחלטת ועדת ערער בנושא, יש לבחון את התיק ע"פ בהתאם להוראות המעבר שנכנסה למדינות ביום 05.08.2018 ובהתאם לתיק המידע הקיים. בהתאם לכך הבקשה נבחנת בהתאם למדיניות הקודמת לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת מהנדס הועדה לדין הנוסף: (ע"י אלון טל חנני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים בן 1 יח"ד (קוטג') קיים והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א בן 4 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף (5 יח"ד) כולל ההקלות הבאות:**
 - א. הגבהת קומת עמודים לגובה 3.15 מ' לעומת 2.30 מ' ע"פ תב"ע 1740.
 - ב. הקלה של 10% בקווי בניין ציידים דל 4.00 מ' המותרים, קרי 0.40 מ' ל 3.60 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית לרוחב של 1.80 מעבר לקו בניין קידמי.
2. **לא לאשר את ההקלה: להקמת פרגולה עם קורות בטון בקומת הקרקע (בחצר חזית אחורית) שכן הנ"ל בניגוד לתקנות החוק.**

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

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת שטח הבנייה בהתאם לשטח המותר בתוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 (קטנת שטח הבנייה ב 20 מ"ר בהתאם למותר).
2. הקטנת שטח דירת הגג ב 0.17 מ"ר בהתאם לתכנית מותרת של 65%.
3. תכנון מחדש של הפרגולה בחצר מחומרים אחרים, עץ או מתכת בהתאם להנחיות המרחביות.
4. הוספה של תוכנית המציגה את חישוב תכנית קומת המרתף.
5. הקטנת שטח חצר אנגלית עד 10 מ"ר נטו המותרים.
6. הגדלת שטח החלחול ל 15% בהתאם להנחיות המרחביות. הצגת חישוב וסכמה.
7. הקטנת גובה הבנייה על הגג עד 3.00 מ'.
8. הקטנת הגגון מעל הכניסה בהתאם לתקנות החוק ולמותר ע"פ הנחיות מרחביות והוספת הנ"ל לחישוב השטחים.
9. הכללת כל השטחים המקורים בקומת הקרקע בשטחי השרות המותרים לרבות גגון ובלטות.
10. הנמכת גובה הבניין ל למקסימום של 16.50 מ' המותרים ע"פ המדיניות הקודמת.
11. תיקון והשלמת הערות מכון רישוי.

תיאור הדין :

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

דורון ספיר: מדובר בדיון נוסף לאחר החלטת ועדת ערר.

הלל הלמן: זאת בקשה שלא אושרה בעבר בוועדה והוגש ערר. בעקבות הגשה של ערר באנו בדברים עם המבקשים ומצאנו שיש צדק בדברי המבקשים. המבקשים טענו שבמקרה שלהם יש לבדוק את הבקשה לפי המצב שהיה לפני המדיניות. בדקנו את הבקשה שוב, בהתאם למצב שהיה לפני המדיניות, ומצאנו שניתן להמליץ לאשר אותה עם מספר היחידות שהם ביקשו.

ראובן לדיאנסקי: אתם בעצם מאמצים את החלטת ועדת הערר?

הלל הלמן: אנחנו הגענו להסכמות עם המבקשים לפני הדיון בערר.

אסף הראל: אפשר לפרט מה הייתה הנקודה.

הלל הלמן: מדובר בנוה דן, יש מדיניות באזור הזה של תמ"א 38 שצמצמה את מספר יחידות הדיון. יחד עם זאת ישנן בקשות שקיבלו תיקי מידע והמדיניות החדשה לא חלה עליהם. מי שהתחיל תהליך לפני המדיניות החדשה, חלה עליו המדיניות הקודמת. המבקשים ביקשו להסתמך על תיק מידע קודם ובעצם אנחנו מחזירים את הבקשה לדיון לאחר שהבקשה נבחנה שוב לפי הוראות המעבר.

אסף הראל: המדיניות היא נגד ציפוף.

אלנה דוידזון: אנחנו מדברים על בניין 2 קומות עבור יחידת דיור אחת. כאן מאושר בניין בן 4 קומות עבור 5 יחידות דיור. מבחינת קומה ומבחינת יחידת דיור נוספת.

אסף הראל: שזה מדיניות שהשתנתה, החליטו בשכונה הזאת לצופף?

הלל הלמן: מדובר בשכונה עם בניה נמוכה. השאלה כמה אתה יכול לבנות. מדיניות תמא 38 ביקשה למתן את קצב השינוי של השכונה.

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה לחדד את הנושא. זכויות מכוח תמ"א 38 אלו זכויות שניתנות בשיקול דעת. זאת מדיניות זה לא חוק וזה לא תוכנית שמעניקה את הזכויות ולכן ההחלטה בסופו של דבר היא שלכם, חברי הוועדה.

אסף הראל: למה הוחלט לעבור מצפיפות X התואמת את השאיפה שלנו להגדיל ולמתן את הצפיפות, מה פשר של ההחלטה הזאת?

אלנה דוידזון: מדובר באזור פסטורלי עם בניה נמוכה. בנייה מכוח תמ"א 38 באזור הזה, גורמת להגדלת הצפיפות ולכן ביקשו למתן את הגידול בצפיפות באמצעות המדיניות.

הלל הלמן: כל הנושא של תמ"א 38 היה בדיונים ונתנו חוות דעת הנושא. זה לשיקול דעתכם.

ראובן לדיאנסקי: יש הרבה מסמכי מדיניות לגבי חלקים מגוונים בעיר. האם ההמלצה תואמת את ההחלטה?

אלנה דוידזון: מאשרים מכח תמ"א 38.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים בן 1 יח"ד (קוטג') קיים והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א בן 4 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף (5 יח"ד) כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת עמודים לגובה 3.15 מ' לעומת 2.30 מ' ע"פ תב"ע 1740.
 - ב. הקלה של 10% בקווי בניין ציידים של 4.00 מ' המותרים, קרי 0.40 מ' ל 3.60 מ'.
 - ג. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית לרוחב של 1.80 מעבר לקו בניין קידמי.
2. לא לאשר את ההקלה: להקמת פרגולה עם קורות בטון בקומת הקרקע (בחצר חזית אחורית) שכן הנ"ל בניגוד לתקנות החוק.

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

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת שטח הבנייה בהתאם לשטח המותר בתוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 (קטנת שטח הבנייה ב 20 מ"ר בהתאם למותר).
2. הקטנת שטח דירת הגג ב 0.17 מ"ר בהתאם לתכסית מותרת של 65%.
3. תכנון מחדש של הפרגולה בחצר מחומרים אחרים, עץ או מתכת בהתאם להנחיות המרחביות.
4. הוספה של תוכנית המציגה את חישוב תכסית קומת המרתף.
5. הקטנת שטח חצר אנגלית עד 10 מ"ר נטו המותרים.
6. הגדלת שטח החלחול ל 15% בהתאם להנחיות המרחביות. הצגת חישוב וסכמה.
7. הקטנת גובה הבנייה על הגג עד 3.00 מ'.
8. הקטנת הגגון מעל הכניסה בהתאם לתקנות החוק ולמותר ע"פ הנחיות מרחביות והוספת הנ"ל לחישוב השטחים.
9. הכללת כל השטחים המקורים בקומת הקרקע בשטחי השרות המותרים לרבות גגון ובלטות.
10. הנמכת גובה הבניין ל למקסימום של 16.50 מ' המותרים ע"פ המדיניות הקודמת.
11. תיקון והשלמת הערות מכון רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0263	תאריך הגשה	15/02/2018
מסלול	תוספות בניה ותוספות ושינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	פיינשטיין מאיר 8 רחוב פיינשטיין מאיר 10	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	138/6631	תיק בניין	2190-008
מס' תב"ע	1839	שטח המגרש	4701

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צור ישראל	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	ביבי עזרא	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	חיו שמעון	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	צור חנה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	ביבי שמחה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	חיו אילנה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	בס דורון	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
מבקש	בס דלית	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	צור ישראל	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	ביבי עזרא	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	חיו שמעון	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	צור חנה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	ביבי שמחה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	חיו אילנה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	בס דורון	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	בס דלית	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	נוישטיין ורוניקה	רחוב בלוד דוד 38, תל אביב - יפו 6468104

מהות הבקשה: (אדר טל חנני אלון)

מהות עבודות בניה שינויים ותוספות בניה ב-4 דירות העליונות דו-מפלסיות בקומות 7 ו-8 בבניין/אגף אחד קיים הצפוני בין 9 קומות עם קומה גג טכני מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה משותף עבור 2 הבניינים הקיימים הזהים בחלקה (בכ"א 32 יח"ד) סה"כ 64 יח"ד, הכוללים: -בקומה 7: שינויים פנימיים ב-4 דירות הנ"ל; -בקומה 8: שינויים פנימיים ותוספות בניה בשטח של כ- 68.95 מ"ר ע"י ביטול מסתור כביסה וביטול חלק העובר שאושר בין קומה 7 ו-8 (הסדרת תקרת בינים מבטון), בכל אחת משתי הדירות המזרחיות מוצע מזווה בגובה של 2.20 מ' (במקום מסתורי הכביסה). יש לציין שהמבוקש בנוי וכעת מדובר באישור בדיעבד. תוספות הבנייה בקומה 8 מוצעת על חשבון קיזוז שטח של הממ"דים של 13 דירות בבניין (כולל 4 הדירות של המבקשים) שנבנו בפועל בשטח ב-9 מ"ר נטו. לבקשה הנדונה הוטענה תוכנית מתוקנת בתאריך 07/11/2018 לאחר מספר פגישות עם עורך הבקשה ודיון בשולחן אזורי ובקשה של הרישוי להצגת חישוב שטחים מלא לכל הבניין והתייחסות בדברפט זה הינה לתוכנית זאת.
--

מצב קיים:

על החלקה קיימים 2 הבניינים מחוברים בקיר משותף במפלס קומת הקרקע בלבד, כל אחד בן 9 קומות וקומת גג טכנית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חנייה משותף, 32 יח"ד (סה"כ 64 יח"ד), בבקשה זאת מדובר בבניין /אגף הצפוני בלבד.

ממצאי תיק בניין:

הערה: לא נמצא היתר בתיק בניין המאשר את המצב בנ"ל, אך נמצאו היתרים מאוחרים יותר שבהם ניתן לראות שהמצב המוצע בנוי ע"פ היתר מספר 1491-1998 למאט השינויים המבוקשים בבקשה זאת.

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
260013	02/01/2006	שינוי חלק מקומת העמודים המפולשת למחסנים דירתיים ע"פ תוכנית 1839 - ללא תוספת שטחים עיקריים. הנ"ל לא בוקש בבניין הנדון.	22-0225 24-1301
9-230054	21/01/2003	הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת הקרקע לפי תב"ע 1839	2001-1249
1-230027	08/01/2003	הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת הקרקע לפי תב"ע 1839 באגף השני.	2001-1246
	17/11/2002	הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת הקרקע בבניין הנדון לפי תב"ע 1839	2001-1249
210123	13/02/2001	הקמת פרגולה בדירת גן בבניין הנדון.	1999-0408 2000-0921
981235	21/12/1998	תוספת פרגולות במרפסת בקומה שמינית בבניין הנדון.	1998-1491
1-920222	24/03/1997	הקמת בניין בן 2 אגפים כל אגף בן 9 קומות +גג טכני מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה משותף סה"כ 64 יח"ד (32 יח"ד לאגף). בעבר ניתן היתר לפיצול לשלבים אך הבקשה הוגשה מחדש וניתן היתר לבניה בשלב אחד.	1991-1252
950245	07/03/1995	בניית מעקה בנוי במקום מעקה ברזל בקומת הקרקע בבניין צפוני	1995-0050 1994-1120
940654	30/08/1994	הגבהת קיר הפרדה בדירת גן ל 2.00 מטר בבנין דרומי חזיתי לרחוב פינשטיין.	1994-1120
940178	21/03/1994	הפרדת היתר קיים ל הקמת בניין בן 2 אגפים כל אגף בן 9 קומות מעל קומת קרקע מפולשת +גג טכני מעל מרתף חלקי סה"כ 64 יח"ד לשני שלבים – ביצוע שלב א' מרתפים + בניין דרומי, חזיתי לרחוב פינשטיין.	1991-1252 1993-1446
930382	25/04/1993	הקמת בניין בן 2 אגפים כל אגף בן 9 קומות מעל קומת קרקע מפולשת +גג טכני מעל מרתף חלקי סה"כ 64 יח"ד	1992-1346

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 64 תת-חלקות וחתום ע"י בעלי הזכויות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1839 אזור רמת אביב ג)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים ושירות (1839 סעיף 13 – אזור מגורים ג' מיוחד)
68.95 מ"ר, הנ"ל מבוקש	בשני בניינים /אגפים שטח הבנוי בפועל : 9737.07 מ"ר עיקרי ושירות (מוצעת תוספת בניה ב-4 דירות המבוקשות בסה"כ 68.95 מ"ר	23% לקומה X 9 קומות מותרות = 9731.07 מ"ר לפי היתרים קודמים 9719.45 מ"ר (בשני בניינים עיקרי ושירות יחד)	

מותר	מוצע	סטייה
	ע"י שטח מקוזה מממ"דים : ק.קרקע: 7.90 מ"ר-2 דירות קומה ראשונה: 3.96 מ"ר קומה שניה: 3.94 מ"ר קומה רביעית: 3.96 מ"ר קומה חמישית: 3.94 מ"ר קומה שישית: 3.94 מ"ר קומה שביעית: 15.80 מ"ר-ב-4 דירות קומה תשיעית: 7.90 מ"ר-2 דירות סה"כ: 51.34 מ"ר עבור 13 דירות	כהקלה יחסית של 6% משטח המגרש שמהווה 17.61 מ"ר, ותוספת בשטח של 51.34 מ"ר מבוקשת ע"י קיזוז שטח מממ"דים שבנויים בפועל בשטח של 9 מ"ר נטו ו-13 בעלי הדירות מהם מבוקש הקיזוז חתומים ע"ג הבקשה (כולל 4 המבקשים) והנ"ל ניתן לאישור.

הערות נוספות:

המבוקש בבקשה זאת קיים בפועל ומבוקש בדיעבד ע"י קיזוז שטחי המממ"דים הבנויים בפועל בשטח של 9 מ"ר, ותוספת של 6% הקלה השווים לשטח הכולל המבוקש ע"י עורך הבקשה, כלומר - 68.95 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

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

1. המרת יתרת שטחי מממ"דים וניודם מהקומות לקומות 7,8 דופלקסים בתתי חלקה 27,28,29,30. השטח להמרה הוא מתתי חלקות: 1,2,5,7,18,20,24,27,28,29,30,31,32
2. תוספת עד 6% לפי החלק היחסי של כל דירה מ 4 דירות המבקשים משטח המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 07/05/2018 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. **ניתן למליץ לאשר הקלה -** להמרת 51.34 מ"ר מיתרת שטחי מממ"דים של תת חלקות 1,2,5,7,18,20,24,27,28,29,30,31,32, וניודם לקומות הדופלקס 8 ו 9.
2. **ניתן למליץ לאשר הקלה -** לתוספת של 6% לפי החלק היחסי של כל דירה מ 4 דירות המבקשים משטח המגרש השווה ל 17.61 מ"ר (4.40 מ"ר עבור כל יחיד).

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ברקת משה	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310	
דרורי בנימין	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310	
נויברגר מאירה וצבי	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310	
קלינובסקי אליעזר	רחוב פיינשטיין מאיר 8, תל אביב - יפו 6912308	

עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנית הבנייה, המבקשת את אישור הועדה, תביא להכשרה אסורה של הפקעת שטחים משותפים של כלל הדיירים בבניין – שטחים הנמצאים בקומות האמורות, אך שייכים לכלל דיירי הבניין. זאת ללא קבלת הסכמה או אישור מהדיירים כפי שנדרש בדין ובתקנון הבניין. מדובר בשטחים משותפים חיצוניים, אשר לאחר אישור תכנית הבנייה על ידי הועדה יסופחו על ידי המבקשים לדירותיהם. קבלת זכויות לניוד שטחי מממ"דים מדיירים אחרים או זכויות נוספות שמתבקשות מהועדה, אין בכוחן לרפא את הפקעתם וסיפוחם של שטחים משותפים לכלל דיירי הבניין ללא הסכמתם,

ולכן כאמור תשתית הבקשה לוקה בחסר. במידה וקיימת טעות בסיסית, אשמח אם הועדה תאשר שהבניה בפועל, לה מתבקש אישור, אינה כוללת סיפוח שטחים משותפים כאמור.

2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 1, הבניין מצוי בעיצומה של תכנית שיפוף חיצוני מחויבת המציאות, עליו גם עמדה העיריה עצמה. לצורך כך נעשתה התקשרות עם חברת "עזרה וביצרון" לקידום תכנית השיפוף. מדובר בשיפוף יקר ומסיבי. לאור זאת, ולרווחתם ותועלתם של כלל הדיירים בבניין, מקודמת במסגרת השיפוף תכנית להרחבת מרפסות, כפי שנעשה בבניינים רבים ברחובות סמוכים, ותוך ניסיון לממש ברמה התכנונית את מירב הזכויות העומדות לכלל הדיירים, ובכלל זה ניוד שטחי ממ"דים לטובת תכנית זו.

החשש הקיים הוא שהתכנית המבוקשת על ידי קומץ הדיירים כאמור, הכוללת ויתור של דיירים מסוימים על זכויות הניוד, תבוא על חשבון, או תגביל באופן משמעותי, את תכנית הרחבת המרפסות לכלל הדיירים.

פגיעה תכנונית צפויה זו במרביתם של הדיירים בבניין, לטובת תכנית פרטית של קומץ דיירים (אשר גם הם ייהנו מתכנית ההרחבה הכללית, וחלילה לא יפגעו זכויותיהם) – היא פגיעה לא מידתית ואפליה לא ראויה. דינה של תכנית המעדיפה את אינטרס המיעוט על זה של הרוב – להידחות.

אם היה פתרון המבטיח כי זה נהנה וזה לא חסר, וכאמור בכפוף לכך שלא הופקעו שטחים משותפים מהכלל – הייתי שמח לצרף את תמיכתי לטובת אותם דיירים. אולם קיים חשש אמיתי שתהיה פגיעה תכנונית רחבה בכלל הדיירים, אשר לא יוכלו להביא לביטוי את זכויותיהם. לזלזול הזה בטובת הכלל ולהעדפת המיעוט – איני יכול לתת את ידי.

3. על בקשת הדיירים רק ביום 21.3.2018.

4. מתנגדים לבקשה מאחר וקבלתה עלולה לפגוע בזכויות בהווה ובעתיד בבניין ברחוב פיינשטיין 10 תל אביב וכל הקשור אליו.

5. לא נתקבל שום מסמך מטעם עיריית ת"א לגבי הבקשה לניוד זכויות הדירות לטובת דירות הגג.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת שכן, קיימת טעות בסיסית בהבנת הבקשה ע"י המתנגד שכן הבקשה אינה כוללת סיפוח שטחים משותפים וכל השטחים המבוקשים מבוקשים ע"י :

א. ניצול שטחי ממ"ד מדירות בבניין וניודם לדירות הנידונות וכל בעלי הדירות שמהם מבוקש ניוד השטחים חתומים על בקשה זאת ונתנו את הסכמתם ועל כן לא תהיה כל פגיעה בזכויות הדיירים האחרים בבניין.
ב. הקלה של 6% - שוב גם כאן מדובר על החלק היחסי של המבקשים בבניין ועל כן ניתן לאשר להם את הנ"ל.

2. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת שכן לא ניתן לשלול את זכותם של בעלי הדירות בבניין שכן השטחים המבוקשים הם בהסכמה של בעלי הדירות מהן מניידים את השטחים ולא ניתן למנוע מהם את זכותם החוקית.

3. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת – ע"פ דו"ח הפרסום, הפרסום נעשה בהתאם לחוק וניתנה הזדמנות להגיש התנגדויות (ואכן הוגשו ואנו דנים בהם) .

4. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת – שכן לא ניתן לשלול את זכותם של בעלי הדירות בבניין שכן השטחים המבוקשים הם בהסכמה של בעלי הדירות מהם מניידים את השטחים ולא ניתן למנוע מהם את זכותם החוקית.

5. מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת – שכן ניוד הזכויות הופיע כחלק מהפרסומים ולא נדרשת שליחת מסמכים לבעלי הדירות.

בהתאם למפורט לעיל לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 25/03/2018

תנועה

=====

הבקשה כוללת : שינויים בדירות הקיימות ללא תוספת יחידות דיור
דרישת התקן : 0 מקומות חניה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

אין צפי לגידול נפחי אשפה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 05/03/2018

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. מצורפות תמונות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר טל חנני אלון)

- לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת פגיעה בזכויות המתנגדים. ההקלה של 6% הינה עבור חלקם היחסי של המבקשים ובנוסף 13 דירות בבניין (כולל 4 של המבקשים) נתנו הסכמתם לקיזוז שטחים על חשבון ממ"דים.
- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה ב-4 דירות דו-מפלסיות בקומות 7 ו-8 (אגף הצפוני), בבניין קיים בבניין בן 2 אגפים כל אגף בן 9 קומות + קומת גג טכני מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה משותף,

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת בניה בקומה 8 בשיעור של 51.34 מ"ר ע"י חשבון קיזוז שטח של 13 ממ"דים (כולל 4 ממ"דים של המבקשים) שבנויים בפועל בבניין בשטח של 9 מ"ר נטו (של תת-חלקות 1,2,5,7,18,20,24,27,28,29,30,31,32) וניודם לקומות הדופלקס 7 ו-8.
- תוספת חלקה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 4 דירות המבקשים (תת-חלקות 27,28,29,30) בשיעור 17.61 מ"ר סה"כ

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים אחרי ועדה:

- מילוי דרישות מכון רישוי
- הצגת פתרון חלופי למסתור כביסה/מזגנים.

הערות

- הצגת טבלת שטחים מסכמת - עיקרי ושרות וניצול שטחי ממ"דים ע"י הבקשה.

תיאור הדיון :

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון.
ציפי ברנד לא משתתפת בדיון.
ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: מדובר על בניין בן 7 עד 8 קומות. מדברים על 4 קומות עליונות דו מפלסיות, מבקשים תוספת בנייה על חשבון קיזוז תוספת ממ"דים. בנוסף ביקשו ויתור זכויות מהשכנים על חשבון ממ"דים, הבקשה פורסמה כהקלה, ואני חושבת שאפשר לאשר את זה.

ראובן לדיאנסקי: מה זה קיזוז ממ"דים?

אלנה דוידזון: כשהוצא היתר הממ"דים היו 5 מ"ר ובפועל הם נבנו 9 מ"ר. ההפרש בין 5 ל-9 הם הופכים לשטח עיקרי. **אסף הראל:** מה הטענה של המתנגדים? שלוקחים להם? לא הבנתי מה הם טוענים

אלנה דוידזון: הם טוענים מכיוון שיש תוספת שטח שיש פגיעה בזכויות ואנחנו אמרנו כי אין פגיעה בזכויות, כי יש לי ויתור של דירות מסוימות שהם הסכימו לתת 4 מ"ר נוספים ואת החלקים האלה אני יכולה לנצל. זאת אומרת שאי-הבקשה הזאת פורסמה לפי החלטת בית המשפט בנושא ניצול זכויות שטח של ממ"דים וב' - הם מנצלים זכויות של דירות שנתנו במיוחד ויתור עבור ממ"דים שנמנו 9 מ"ר אבל לפי ההיתר חושב 5 מ"ר.

הראלה אברהם אוזן: המדינה מאוד רצתה לעודד הקמת ממ"דים בגלל החשיבות שלהם, היא קבעה אותם כשטח שירות, למרות שממ"ד זה שטח למגורים בדירה, אבל יש קביעה בתקנות שזה יחשב כשטח שירות. בשעתו בתקנות הראשונות של התגוננות אזרחית השטח עמד על 7 מ"ר ברוטו ולימים השטח הועלה מ-7 מ"ר ל-12 מ"ר ברוטו. כשבנו דירות עם ממ"דים בגודל של 7 מ"ר ברוטו תכננו באופן טבעי חדרים יותר גדולים, זאת אומרת שחדר ממ"ד שתוכנן היה לדוגמא 10 מ"ר מתוכם 5 מ"ר נטו שירות ו-5 מ"ר עיקרי והשטח הזה ככה הוא חושב בתקנות ובטבלת חישוב השטחים. כשהשתנו התקנות הם ביקשו לעשות חישוב מחדש וככה לשחרר שטח עיקרי, כי בעצם אותם 10 מ"ר של ממ"ד ניתן לחשב אותם במקום 5 מ"ר עיקרי 7 מ"ר עיקרי ומרוויחים עוד 2 מ"ר עיקרי. וזה אפשרי וזה עבר פסיקה של ועדת ערר ובית משפט שניתן לבקש את זה בהקלה. בבקשה מבקשים את שחרור שטח הממדי"ם כהקלה. אנשים אוספים את המטרים האלה מהשכנים ומגדילים שטח עיקרי אצלם. המענה להתנגדות הוא, אל תדאגו הזכויות שלכם לא נפגעות, לקחו את שטחי הממדי"ד העיקריים מדירות אחרות שנתנו את ההסכמה.

אסף הראל: וזאת עסקת נדל"ן לכל דבר, יש עליה מיסוי?

הראלה אברהם אוזן: נראה שכן. אנחנו מוציאים היתר בנייה.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

- לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת פגיעה בזכויות המתנגדים. ההקלה של 6% הינה עבור חלקם היחסי של המבקשים ו בנוסף 13 דירות בבניין (כולל 4 של המבקשים) נתנו הסכמתם לקיזוז שטחים על חשבון ממ"דים.
- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה ב-4 דירות דו-מפלסיות בקומות 7 ו-8 (אגף הצפוני), בבניין קיים בבניין בן 2 אגפים כל אגף בן 9 קומות + קומת גג טכני מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה משותף,

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת בניה בקומה 8 בשיעור של 51.34 מ"ר ע"י חשבון קיזוז שטח של 13 ממ"דים (כולל 4 ממ"דים של המבקשים) שבנויים בפועל בבניין בשטח של 9 מ"ר נטו (של תת-חלקות 1,2,5,7,18,20,24,27,28,29,30,31,32) וניודם לקומות הדופלקס 7 ו-8.
- תוספת הלוקה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 4 דירות המבקשים (תת-חלקות 27,28,29,30) בשיעור 17.61 מ"ר סה"כ

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה:

- מילוי דרישות מכון רישוי
- הצגת פתרון חלופי למסתור כביסה/מזגנים.

הערות

- הצגת טבלת שטחים מסכמת - עיקרי ושרות וניצול שטחי ממ"דים ע"ג הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0930	תאריך הגשה	17/06/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שמגר 21	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	28/6336	תיק בניין	0886-021
מס' תב"ע	תמ"א 3/38א, תגפ 333, ע1, 1ג, 958, 3450, 2754, 2550א	שטח המגרש	384.5 מ"ר מתוך מגרש של 769 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טשורני שרון	רחוב פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944
בעל זכות בנכס	טשורני שרון	רחוב פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944
עורך ראשי	קרנר תמר	רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131
מתכנן שלד	ציבורטרו שמוליק	רחוב בגין מנחם 1, נתניה 4220101

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת יח"ד קיימת במחצית הדרומית של המגרש (תת חלקה 1) והקמת מבנה חדש מכוח תמ"א 38 בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף). במרכז הבית מתוכנן פטיו ללא קירוי. על המגרש: הקמת 2 מקומות חנייה (זה ליד זה), פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש, בניית בריכת שחייה לא מקורה בחזית אחורית מזרחית. הבקשה הנוכחית היא בקשה עדכנית מתאריך 26/11/2018 שנטענה מחדש לאחר תיקונים שבוצעו ע"י עורכת הבקשה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין עבור 2 יח"ד. במחצית הנידונה –קיים בניין עבור יח"ד 1 המבוקש להריסה. לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין אך קיים אישור מהיועץ המשפטי של העירייה שניתן לראות את המבנה שבמגרש כמבנה שנבנה בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

לא נמצאו היתרים בתיק הבניין. ניתן למצוא אישור ותוכנית סניטרית חתומה משנת 1966.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית עם 2 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מהבעלים , לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות, אך היא הוסרה ע"י המתנגד .

התאמה לתב"ע (תכנית תמ"א 3/38א, תגפ 333, 958, 3450, 2754, 2550א אזור צהלה)

שטחים עיקריים מכוח תב"ע (במחצית הנידונה)	מותר	מוצע	סטייה
30% משטח המגרש בבניה בשתי קומות יחד	$384.5 \times 30\% = 115.35$ מ"ר	בקומת הקרקע: 83.30 מ"ר בקומה ראשונה : 76.89 מ"ר	
המרת מבנה עזר 2.5% משטח המגרש לשטח	$384.5 \times 2.5\% =$		

סטייה	מוצע	מותר	
- 25.19 מ"ר המהווים 6.55%, הנ"ל מבוקש ע"י הקלה יחסית של 6% השווה ל 23.07 מ"ר וניתן להמליץ לאשר (ראה התייחסות בהקלות סעיף 1). לאחר אישור הקלה נשארו 2.12 מ"ר מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.	סה"כ : 160.19 מ"ר	<u>9.61 מ"ר</u> <u>12.5 מ"ר</u> 115.35+9.61+12.5 <u>= 135 מ"ר.</u>	עיקרי. שטחים עיקריים מכוח תמ"א תוספת 12.50 מ"ר ליח"ד קיימת. סה"כ שטח עיקרי
			שטחי שרות ממ"ד
			9 מ"ר + עובי קירות <u>12 מ"ר =</u>
			9.35 מ"ר + קירות = <u>12.45 מ"ר</u>
	ללא בליטות	ללא הגבלה	בליטות
	6.00 מ'	6.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב מערבי לרחוב שמגר
	9.27 מ'	8.00 מ'	אחורי מזרחי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צידי דרומי
	בניה בקיר משותף.	בניה בקיר משותף.	צידי צפוני
	1 יח"ד במחצית המדוברת/ 2 יח"ד במגרש	1 יח"ד במחצית המדוברת/ 2 יח"ד במגרש	מס' יחידות מותר
	1 + 2 ג	1 + 2 ג	מס' קומות
- יש להראות פתרון ניקוז לגג בחזיתות.	33 מ"ר 2 מקומות חנייה אחד ליד השני 2.20 מטר 2.60 מטר גג שטוח	33 מ"ר עד 2 מקומות חנייה 2.20 מטר 2.60 מטר גג שטוח /גג משופע	התאמה לנספח תנועה/חניה שטח: מס חניות:
			גובה נטו: גובה ברוטו: קירוי החנייה:

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג'1'

סטייה	מוצע	מותר	
	70.48 מ"ר	שטח עיקרי בגובה מעל 1.80 מטר	שטח
	7.00 מ'	7.00 מ' ברוטו (בבניית גג רעפים)	גובה
			בינוי

מותר	מוצע	סטייה
שיפוע עיצוב הגג מיקום מתקנים טכניים.	40% שיפוע – מוסתר ע"י קיר היקפי. - גג משופע בחיפוי רעפים בבניה קלה למבנה כולו. הוצג תיכון עתידי למגרש כולו משולב בתוך חלל הגג	- מוצע גג רעפים המוקף בקירות בגובה 0.95 מ' <u>בניגוד למותר והנ"ל לא ניתן לאישור להציג תכנון</u> <u>גג רעפים בהתאם לתקנות והמדניות המותרות.</u> - אצל השכן קיים בפועל גג רעפים ומוצע בתכנון עתידי גג משופע בחיפוי רעפים בבניה קלה אך תכנון הגג אינו תואם הנחיות מרחביות ויש לתקן בהתאם. - מסתור מערכות בשטח של 12.85 מ"ר למיקום 2 דודים, ו 2 מעבים.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/ ממ"ד	ממ"ד חדר כושר חדר כביסה חדר רחצה פטיו (10.05 מ"ר)	
תכסית	בתכסית קומת הקרקע המותרת כלומר $(20\% + 2.5\%) =$ 86.50 מ"ר	בפועל : 90.11 מ"ר	- 3.61 מ"ר, הנ"ל לא ניתן לאישור ויש להקטין בהתאם.
גובה	עד 4.00 מטר	3.10 מ'	
הגדרת מרתף	מעל ל 50% מהקירות החיצוניים יהיו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותם.	לא הוצג חישוב , בפועל מעל 50% מתחת למפלס הקרקע.	- יש להוסיף חישוב
חצרות אנגליים	עד 10 מ"ר נטו לכל חזית. עד 1.50 מ' נטו	בהתאם למותר. 1.30 מ' נטו	
מדרגות חיצוניות למרתף	לא יותרו מדרגות למרתף שלא לצורכי משרד למקצוע חופשי.	ללא מדרגות חיצוניות. הגישה הינה מתוך הבית בלבד.	

הערה: עקב הטופוגרפיה הקיימת באתר והפרשי הגבהים בין החזית הקדמית לרחוב והחזית האחורית לשצ"פ, מוצע קיר דיפון בחזית אחורית ומדרגות בפיתוח לירידה לבריכה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת במגרשים הסמוכים והנ"ל ניתן לאישור.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
- מוצע פטיו המתחיל בקומת המרתף וממשיך עד עליית הגג וללא קירוי בשטח של 10.81 מ"ר		+	- גודל חדריים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור ממדי חצר פנימית
- מוצעת פרגולה ברזל ועץ בחזית אחורית מזרחית, בשטח של 38.56 מ"ר. - הנ"ל מוצע בחריגה של 2.68 מ' מעבר לקו בניין אחורי המהווה 33.5% בהתאם למותר קרי עד 40% מהמרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש.	+	+	פרגולה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין
מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח של כ 27 מ"ר בקומה הראשונה לכיוון חזית אחורית מזרחית בנסיגה של 3.92 מ' מקו החזית של קומת הקרקע.		+	מרפסת
בחזית אחורית מזרחית מוצע קיר דיפון במטרה לשמור על טופוגרפיה קיימת במגרש היוצרת בפועל הפרש של 2.28 מ' בתוך המגרש, ומוצעות מדרגות בפיוח בירידה לבריכה שחיה מוצעת במפלס הנמוך של המגרש והנ"ל ניתן לאישור.	-		פיתוח שטח
- גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות. - גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות. - גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות. יש לציין שכתוצאה מהטופוגרפיה הקיימת נוצרת גדר בגובה 2.21 מ' כלפי המגרש הנ"ל, בגובה 1.50 מטר כלפי השכן ועל כן ניתן לאשר את הנ"ל - גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם לתקנות. יש לציין שכתוצאה מהטופוגרפיה הקיימת נוצרת גדר בגובה 2.21 מ' כלפי המגרש הנ"ל ומוצעת גישה ע"י מדרגות חיצוניות בפיתוח בצמוד לגדר ובהתאם לתקנות והנ"ל ניתן לאישור שכן בפועל קיימת גדר בגובה 1.50 מטר כלפי השכן.		+	גדרות חזית קדמית מערבית חזית אחורית מזרחית גדר הפרדה משותפת בין 2 יח"ד - צפונית חזית צידית דרומית
מוצעת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי צמוד, בחזית ובמרווח צידי אחורי במפלס קרקע קיים הנמוך ממפלס הקרקע ב 2.28 מ' ומוצעת גישה ע"י מדרגות בפיתוח. עם חדר מכונות תת קרקעי צמוד, פורסמה הקלה להקמת בריכת שחיה והנ"ל ניתן לאישור.	+		בריכות שחייה
37.00=0.00 - פני מדרכה 36.55, קרי מפלס הכניסה המבוקש מוגבה ב 0.45 מ' מהרחוב בהתאם לתקנות.		+	מפלס כניסה קובעת
- מבוקשת הסתרת גג הרעפים ע"י קירות היקפיים סביב הגג בגובה של 0.95 מ' בניגוד לתקנות והנ"ל לא ניתן לאישור, יש לתכנן גג רעפים בהתאם לתקנות החוק והנחיות המרחביות.. - הוצעה תוכנית עתידית המראה את התכנון הסופי בכל החלקה ומימוש מלא הזכויות כולל הסכמת השכן על התכנון.	+		בינוי

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-30% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי צפוני במרחק 1.80 מ', מרווח צדדי דרומי במרחק 3.10 מ', מרווח אחורי במרחק 1.84 מ' מגבול מגרש במקום 4 מ' הקבוע בתכנית.
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 12.5 מ"ר עבור יחידת דיור אחת, לא כולל ממ"ד, הממ"ד במרתף.

תאריך הודעה אחרונה: 26/07/2018 והתקבלה התנגדות אך בתאריך 02/07/2018 היא הוסרה ע"י המתנגדים.

התייחסות לקלות מבוקשות:

1. ניתן להמליץ לאשר הקלה - יחסית לתוספת של עד 6% משטח לצורך שיפור תכנון השווים ל 23.07 מ"ר.
2. לא נדרשת הקלה - למטרת פרסום.
3. הקלה לא נדרשת - פרסום בהתאם להוראות תמ"א 38.

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 15/11/2018

תנועה

דרישת תקן: 2 מקומות חניה
מוצע: 2 מקומות חניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה בחזית המגרש עם מכל 1 ללא ציון נפח ועם פתיחת דלת לתוך המדרכה - פתרון לא מאושר.
נדרים תיקונים בהתאם להנחיות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

עץ 1 מיועד לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

קונסטרוקציה

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
הבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן	12.0	50.0	2.0	שימור	2,000

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 18/06/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת במחצית הדרומית של המגרש (תת חלקה 1) והקמת בניין חדש בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף. בניית בריכת שחייה לא מקורה בחזית אחורית מזרחית כולל:

אישור ההקלה :

1. הקלה יחסית של 6% (23.07 מ"ר).

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת השטח העיקרי ב 2.12 מ"ר בהתאם למותר.
2. הקטנת תכסית קומת מרתף ב 3.61 מ"ר בהתאם למותר.
3. תיקון חישוב שטחים
4. הצגת פתרון ניקוז לגג החניה בחזיתות ובתוכנית.
5. הוספת חישוב המראה שמעל ל 50% מהקירות המרתף החיצוניים יהיו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותם.
6. מילוי דרישות מכון רישוי

תיאור הדיון :

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת במחצית בצפונית של המגרש (תת חלקה 1) והקמת בניין חדש בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף. בניית בריכת שחייה לא מקורה בחזית אחורית מזרחית כולל:

אישור ההקלה :

1. הקלה יחסית של 6% (23.07 מ"ר).

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת השטח העיקרי ב 2.12 מ"ר בהתאם למותר.
2. הקטנת תכסית קומת מרתף ב 3.61 מ"ר בהתאם למותר.
3. תיקון חישוב שטחים
4. הצגת פתרון ניקוז לגג החניה בחזיתות ובתוכנית.
5. הוספת חישוב המראה שמעל ל 50% מהקירות המרתף החיצוניים יהיו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותם.
6. מילוי דרישות מכון רישוי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1135	תאריך הגשה	16/07/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	רבדים 6	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	570/6336	תיק בניין	0908-006
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3450, 3407, 3/01/2, 2907, 2754, 2550א,	שטח המגרש	416 מ"ר מתוך 740 מ"ר ע"פ נסח טאבו.

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קליאן לילי	רחוב טבנקין יצחק 17, תל אביב - יפו 6935334
בעל זכות בנכס	קליאן לילי	רחוב טבנקין יצחק 17, תל אביב - יפו 6935334
עורך ראשי	קצרגינסקי נורית	רחוב יוחנן הורקנוס 23, תל אביב - יפו 62493
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת יח"ד בחלקו הצפוני של המגרש (תת חלקה 2) והקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף). הנ"ל מבוקש בבניה בקיר משותף עם המבנה הדרומי הקיים. בחצר: בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי בחזית האחורית , חצר מונמכת ומדרגות חיצוניות כניסה נוספת למרתף, פרגולה מברזל , 2 מקומות חנייה בלתי מקורים במרווח קדמי (זה ליד זה), פיתוח שטח, גינון, נטיעות וגדרות בגבולות מגרש.

מצב קיים:

מדובר במגרש בן שתי תתי חלקות , בתת חלקה 1 קיים מבנה בן 2 קומות ויח"ד אחת (קוטג'), הבקשה הנידונה מתייחסת לתת חלקה 2 אשר בה קיים בניין למגורים צמוד קרקע להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
99-0316	23/06/1999	היתר שינויים בזמן בנייה להקמת והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, בחלק הדרומי של החלקה הנדונה.	1998-0428
96-0621	09/07/1996	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, בחלק הדרומי של החלקה הנדונה.	1996-0117
441	05/08/1963	הקמת בנין מגורים בן קומה אחת וגג רעפים בבניה בקיר משותף , בחלקה הנידונה.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 2 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה בעלת הזכויות של תת חלקת 2 - הצפונית. נשלחה הודעה לבעלי הזכויות של חלקת המשנה הצמודה במחצית המגרש הדרומי והתקבלה התנגדות מהשכן , אך ההתנגדות הוסרה ע"י המתנגד.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3450,347,2082,3407,2907)

שטח מגרש לחישוב זכויות 416 מ"ר	מותר	מוצע	סטייה
זכויות בניה בבניה בקומה אחת 25% (תב"ע 2082) בבניה בשתי קומות 18.75% (תב"ע 2082) המרת שטח למבנה עזר (תב"ע 347)	$25\% \times 416 \text{ מ"ר} = 103.25 \text{ מ"ר}$ $18.75\% \times 416 \text{ מ"ר} = 78 \text{ מ"ר}$ 12.50 מ"ר	בקומת הקרקע: 122.58 מ"ר בקומה ראשונה: 94.94 מ"ר 217.52 מ"ר	
סה"כ:	<u>193.75 מ"ר</u>	<u>217.52 מ"ר</u>	- 23.77 מ"ר, הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% המהווה 24.96 מ"ר (ראה התייחסותי בהקלות סעיף 1).
שטח שירות-ממ"ד	9 מ"ר + עבי קירות = סה"כ 12 מ"ר	ממ"ד במרתף בשטח של 12.26 מ"ר	
בליטות	ללא הגבלה	ללא בליטות	
קווי בניין קדמי לרחוב רבדים (מערבי) לצד (צפוני) לצד (דרומי) לאחור (מזרחי)	6.00 מ' 2.00 מ' קיר משותף 5.00 מ'	6.00 מ' 4.00 מ' קיר משותף 10.00 מ'	
מס' קומות	2 קומות	2 קומות עם גג שטוח	

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

זכויות בניה	מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לתכנית קומת הקרקע ע"פ תוכנית ראשית.	115.75 מ"ר	113.49 מ"ר	- כולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר
גובה	4.00 מ'	3.70 מ'	
קומות	1	1	
יעוד המרתף	אחסנה חדר משחקים ממ"ד ח.רחצה	אחסנה חדר משחקים ממ"ד ח.רחצה	
חצרות אנגליים			

שטח:	עד 10 מ"ר נטו לכל חזית.	10.28 מ"ר נטו לחזית צידת דרומית	
רוחב החצר מעבר לקיר בנוי:	עד 1.50 מ' נטו	בחלקו 1.00 מ' ובחלקו 1.40 מ'	
מדרגות חיצוניות למרתף	לא יותרו מדרגות למרתף שלא לצורכי משרד.	מדרגות חיצוניות למרתף (כהקלה)	ניתן להמליץ לאשר כהקלה את המדרגות למרתף. (ראה התייחסותי בהקלות סעיף 4).

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פיתוח שטח ובניה במרווחים		+	
חניה		+	מוצעות במרווח הקדמי 2 מקומות חנייה בלתי מקורות זה ליד זה, פתרון המוצע מאושר ע"י מכון הרישוי.
פרגולה		+	מוצעת פרגולה מחומר קל במרווח האחורי בשטח של כ-21 מ"ר.
בריכות שחייה		+	הוצגו פרטים, חדר מכונות תת קרקעי.
מפלס הכניסה		+	מפלס הכניסה מוצע +36.60 שמוגבה ממפלס רח' רבדים בכ-0.20 מ'
בינוי		+	מוצע גג שטוח מבטון, כאשר הבניין השכן בקיר משותף בחלקו עם גג שטוח ובחלקו עם גג רעפים
מפלס הקרקע		+	ע"פ מדידה, קיים הפרש גבהים של כ-2.00 מ' בין מפלס הרחוב (+36.42) למפלס הקרקע הטבעי במרווח האחורי הצדי הדרומי (+34.44). בנוסף קיים הפרש כלפי המפלס במגרש הגובל לאחור (+32.43) של כ-2.00 מ' נוספים. במגרש בגובל מצפון לבקשה הנידונה מפלס הקרקע הינו +36.50 ועל כן מבוקש מילוי אדמה בגובה של 1.93 מ' במרווח אחורי צידי צפוני ודרומי וניתן לאשר זאת לשם התאמה למפלס המגרש הגובל מכיוון צפון (+36.50). בנוסף בגבול מגרש אחורי מבוקשת נסיגה של כ-1.00 מ' ללא מילוי אדמה והתאמה לקרקע קיימת. לאחר נסיגה של 1.00 מ' מבוקשת הקמת גדר בגובה 1.35 מ' בהתאמה מרבית לבנוי במגרש הגובל מכיוון צפון והנ"ל ניתן לאישור.
גדרות		+	- לחזית קדמית מערבית לרבדים: 1.50 מ' - לחזית צידת צפונית: קיימת גדר בגובה 2.28 מ' ומבוקשת גדר קלה מעל הנ"ל בגובה 1.10 מ' בהתאם לתקנות והנ"ל ניתן לאישור. - חזית צידת דרומית: ע"פ פריסת הגדר מבוקשת גדר בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר אך ע"פ תוכנית מבוקשת גדר בגובה 1.80 מ' והנ"ל לא ניתן לאישור. חזית אחורית מזרחית: מבוקשת גדר כהקלה בנסיגה של כ-1.00 מ' מגבול המגרש ובגובה של 1.35 מ' ומעל מבוקשת גדר קלה בגובה 1.10 מ' והנ"ל ניתן לאישור להתאמה מרבית למצב הקיים במגרשים הגובלים לבקשה הנידונה

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה עד 6%.
 2. העברת שטחי שירות בקומת הקרקע לשטח עיקרי 25 מ"ר.
 3. תכנון בריכת שחיה מעבר לקווי בניין.
 4. תכנון מדרגות חיצוניות כחלק מפיתוח השטח לקומת מרתף.
- תאריך הודעה אחרונה: 17/08/2018 והתקבלה התנגדות ע"י השכן אך היא הוסר לאחר שהגיע להבנות עם המבקש.

התייחסות להקלות המבוקשות:

1. ניתן להמליץ על הקלה - יחסית של 6% המהווים 24.78 מ"ר.
2. הקלה לא רלוונטי - שכן המרת שטח שירות לשטח עיקרי מותרת לפי הוראות תב"ע 3450 בציון ש-25 מ"ר הינם עבור המגרש, לכן על מחצית המוגר מותרים 12.50 מ"ר בלבד.
3. לא נדרשת הקלה, למטרת פרסום בלבד - הקמת בריכה מותרת לפי תב"ע 2754, הפרסום בוצע לצורך מסירת הודעות למגרשים הגובלים במתכונת פרסומים.
4. ניתן להמליץ על הקלה - למדרגות חיצוניות למרתף שאינו משמש למשרד.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 12/09/2018

תנועה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1
דרישת התקן: 2 מקומות חניה
מתוכנן: 2 מקומות חניה, רוחב כניסה 5.6 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

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

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים
תיקונים נדרשים: נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות בערך חליפי של 8,737 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
במידה ולא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
לתשומת לב: כל העצים מחוץ למגרש מיועדים לשימור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

אדריכלות פיתוח

=====

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

=====

גובה הגדר יהיה עד 1.5 מ'
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי צריפי	14.0	30.0	3.0	שימור	4,524
2	תמר מצוי	1.0	35.0	4.0	כריתה	288
3	תמר מצוי	4.0	35.0	10.0	כריתה	1,440
4	ברוש מצוי צריפי	20.0	48.0	5.0	שימור	14,187
5	ברוש מצוי אופקי	20.0	35.0	6.0	כריתה	6,465
6	ברוש מצוי צריפי	20.0	26.0	3.0	שימור	2,548
7	ברוש מצוי אופקי	23.0	60.0	7.0	שימור	19,000
8	ברוש מצוי צריפי	3.0	19.0	1.0	כריתה	544
9	הדר מלי - לא עץ	2.0	6.0	3.0	כריתה	
10	הדר התפוז - לא עץ	5.0	14.2	5.0	כריתה	
21	ברוש מצוי צריפי	14.0	30.0	4.0	שימור	6,333
22	ברוש מצוי צריפי	21.0	60.0	5.0	שימור	25,334
23	קריטה מיטס	8.0	20.6	4.0	שימור	
24	פיקוס צר עלים	6.0	17.0	3.0	שימור	708
25	פיקוס צר עלים - לא עץ	6.0	8.0	0.	כריתה	
26	פיקוס צר עלים	6.0	17.2	3.0	שימור	728
27	פיקוס הוואי	6.0	10.0	0.	שימור	
28	פיקוס הוואי	6.0	13.6	0.	שימור	
29	ארכי תמר	9.0	18.0	3.0	שימור	
30	שפלה שיחית	5.0	4.0	0.	שימור	
31	ציפור גן עדן	6.0	8.0	0.	שימור	
32	ציפור גן עדן	6.0	8.0	0.	שימור	
33	עץ מת - לא עץ	0.	0.	0.	כריתה	
34	שזיף דובדבני אדום	5.0	14.0	6.0	שימור	1,034

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 17/07/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בקיר משותף בן קומה אחת וגג רעפים בן 1 יח"ד (קוטג') והקמת בניין בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן שתי קומות מעל מרתף (עבור יח"ד אחת) עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר כולל ההקלות הבאות:

- א. הקלה יחסית של 6% השווה ל 24.96 מ"ר .
 ב. הקלה למדרגות חיצוניות למרתף שאינו משמש למשרד.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה גדרות הפרדה פנימיים עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק ובהתאמה לפריסת הגדר.
2. תיקון הערות מכון רישוי

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון הערות מכון רישוי
2. הנמכת גובה גדרות הפרדה פנימיים בתוכניות ובתכנים על לגובה 1.50 מ' בהתאם לפריסת הגדר.
3. - קבלת התייחסות ממכון הרישוי לגבי ארובה עם קמין ומילוי הדרישות בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הערות

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

- אלנה דוידזון:** מדובר על בניין חדש, 2 קומות מעל קומת מרתף גג שטוח.
ראובן לדיאנסקי: יש הקלה?
אלנה דוידזון: יש הקלה יחסית.
ראובן לדיאנסקי: יש התנגדויות?
אלנה דוידזון: אין התנגדויות.
אסף הראל: למה לא מבקשים הדמייה מכל אחד?
אודי כרמלי: אנחנו לא רוצים להקשות על עורכי בקשות, הדמייה זו עוד כ- 10,000 ₪ לבקשה.
אסף הראל: הם מגישים חזיתות?
אודי כרמלי: בוודאי, יש חזיתות ותוכנית.
אסף הראל: האם אפשר לראות חזית?
תוכנית הבקשה מוצגת.
הלל הלמן: בשנה בנייה מעורבת משנות ה-80, החלק נצמד לחלק הזה בנסיגה, ניתן לראות זאת בחתך.
אסף הראל: אין תמונות של מצב קיים?
הלל הלמן: ניתן לראות זאת בגוגל, GIS.
ראובן לדיאנסקי: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בקיר משותף בן קומה אחת וגג רעפים בן 1 יח"ד (קוטג') והקמת בניין בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן שתי קומות מעל מרתף (עבור יח"ד אחת) עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר כולל ההקלות הבאות:

- ג. הקלה של 6% השווה ל 24.96 מ"ר .
- ד. הקלה למדרגות חיצוניות למרתף שאינו משמש למשרד.

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

עמ' 34

0908-006 18-1135 17-00801

תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה גדרות הפרדה פנימיים עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות החוק ובהתאמה לפריסת הגדר.
2. תיקון הערות מכון רישוי

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1231	תאריך הגשה	02/08/2018
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה תוספות בניה	מרתפים תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קהילת ורשה 50	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	260/6636	תיק בניין	0821-050
מס' תב"ע	ל2', ל1', ל1, ע1, 2250, 254, 2204, 2691, 1740	שטח המגרש	741 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קאינו תום	שדרות נורדאו 101, תל אביב - יפו 6238603
בעל זכות בנכס	קאינו הראל שרון	שדרות נורדאו 101, תל אביב - יפו 6238603
עורך ראשי	יחיאלי אהד	דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל דוד	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף הקדמי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בנית מרתף מתחתיה בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד. בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח השטח, גדרות, שבילים, הריסת מדרגות חיצוניות לגישה לדירה בקומה ראשונה ובניית מדרגות חדשות, הקמת פרגולה מעל הכניסה, עקירה והעתקת עצים, הוספת שביל גישה, הריסה ובנייה חדשה של פילר אשפה. כמו כן הבקשה כוללת הריסת מחסן בחצר שנבנה ללא היתר.

מצב קיים:

מדובר בבניין טורי קיים, בין שתי קומות ובו 6 יח"ד. הגישה הקיימת היום ליחידות הדיור היא דרך שביל גישה בתחום החלקה הגובלת ברחוב קהילת ורשה 52 ולא בתוך המגרש הנדון. בנוסף הגישה לדירה קיימת בקומה ראשונה היא דרך מדרגות החיצוניות מהחזית הקדמית המערבית אשר קיימות ובנויות ללא היתר (מוצגות בבקשה להריסה).
--

הערות:

עורך הבקשה הגיש בתחילת השנה בקשה זהה במהותה לבקשה זאת, והבקשה נדחתה ע"י הועדה בעקבות חו"ד שלילית של אדר' הרישוי. הבקשה מוגשת בשנית, לאחר שנעשתה פגישה ייעוץ עם עורך הבקשה תרם הגשתו תוך כדי מתן דגש על תיקון הבקשה בהתאם להערות שצינו בהחלטת הועדה.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
18-0138	בקשה זהה במהותה לבקשה זאת ל - הריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף הקדמי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בנית מרתף מתחתיה בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד. <u>הבקשה נדחתה ע"י הועדה</u>	23/01/2018	
	תוספת בניה-הרחבות דיור ביחידה אחורית בקומה ב, באגף העורפי הקיצוני המערבי.	04/11/2001	210821
	בניה חדשה – הקמת מבנה טורי (טיפוס D1) בן 2 קומות עם גג שטוח. סה"כ 6 יח"ד.	21/11/1954	832

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 6 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות (3 בעלי דירות מתוך 6 הגישו התנגדויות).

נשלחו הודעות לפי תקנה 22' / 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית ל2, ל, ג1, 254, 2204, 2691, 1740, אזור הדר-יוסף)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים בהיתר : 59.39 מ"ר. מוצע: 103.08 מ"ר	128.96 מ"ר	שטחים עיקריים ע"פ תב"ע 2204 טיפוס D1 דירה 1 – קומת קרקע
- מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע בהתאם להנחית נספח הבינוי ותוך התחשבות בדירה הקיימת בקומה מעל – קומה ראשונה אשר בנויה ללא ממ"ד.	6.67 מ"ר + קירות מ"ר = 9.27 מ"ר	9מ"ר + קירות = 12 מ"ר	שירות ממ"ד
	4.00 מ' (כולל 2 מטר זיקת הנאה)	4.00 מ' (כולל 2 מטר זיקת הנאה)	קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב קהילת ורשה לאחור הרחבה
- 0.80 מ' , פורסמה הקלה לבניית שלא לפי טיפוס בנין בתוכנית ההרחבה.	1.87 מ' 1.43 מ' 3.80 מ' קיר משותף	2.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' קיר משותף	קווי הרחבה קדמי מזרחי חזיתי צידי דרומי צידי צפוני צידי מערבי
	6 יח"ד וכעת מדובר על יח"ד אחת בקומת הקרקע	6 יח"ד	מס' יחידות מותר לכל המגרש
- חריגה מהוראות בינוי , פורסמה הקלה לבניית שלא לפי טיפוס בנין בתוכנית ההרחבה. בהתאם לתב"ע 2691 סעיף 9.ה , ניתן לאשר שכן בוצעה הרחבה בעבר באגף אחורי מעבר לקווי הרחבה המבוקשים בבקשה זאת ולכן וניתן לאשר התאמה להרחבה הקיימת.	שינוי בקווי ההרחבה המותרים וחריגה מקו הרחבה המותר בחזית הצפונית ב 0.80 מ'.	בנית טיפוס D1	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
הני"ל מסומן בתוכנית , מדובר בזיקת הנאה לטובת הציבור.	2.00 מטר בהתאם לתוכנית בינוי.	הקצאת שטחי ברוחב 2.00 מטר , אשר ישמש כמדרכה לציבור	זיקת הנאה
	הריסת גדר קיימת ומחסן קיים והתאמה לדרישות החנייה נספח הבינוי.	החניה תהיה בשטח הרחוב שבחזית המגרש - כמסומן בתשריט אשר בנספח הבינוי.	התאמה לנספח תנועה/חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שימוש	חדר משחקים מחסנים דירתיים ח.רחצה ממ"ד	חדר משחקים מחסן ח.שירות שירותים	
גובה	עד 4.00 מ' ברוטו	3.15 מ' ברוטו	
הגדרת מרתף	מעל ל 50% מהקירות החיצוניים יהיו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותם.	57.25%	
תכסית	בשטח דירה הקרקע (103.88)	117.53 מ"ר	13.65 מ"ר , הנ"ל נובע מקירות דיפון בעובי 0.50 ס"מ וקיר הדיפון לכיוון חזית קדמית מזרחית בסטייה של 0.46 מ' מעבר לקו הבניין והנ"ל לא ניתן לאישור ויש להקטין את המרתף לשטח קומת הקרקע ובתוך קו הבניין הקדמי.
מדרגות חיצוניות למרתף	לא יותרו מדרגות ירידה למרתף שלא למטרת משרד	מדרגות למרתף שלא למטרת משרד המבוקשות כהקלה.	הנ"ל מבוקש ע"י בקשה להקלה וניתן להמליץ לאשר (ראה התייחסות בהקלות סעיף 4) .
חצר אנגלית	שטח : רוחב החצר :	עד 10 מ"ר נטו לכל חזית. עד 1.50 מ' נטו	קדמית מזרחית - 5.70 מ"ר צידת צפונית – 8.50 מ"ר צידת דרומית - 9.87 מ"ר קדמית מזרחית – 1.20 מ' צידת צפונית – 1.20 מ' צידת דרומית - 1.41 מ'

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- מוצע מיקום חדש למדרגות לקומה א לדירה קיימת בהתאמה לתקנות. -פורסמה הקלה למיקום חצר אנגלית במרווח צפוני ודרומי צידי אך הנ"ל ניתן לאישור ללא הקלה שכן הוא בהתאם להנחיות המרחביות.		
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור - מימדי חצר פנימית - מימדי חצר חיצונית	+	
מצללה בחצר : - שטח המצללה - חומר	+	+
פיתוח שטח		+
המגיש מתייחס בפיתוח המגרש לתוספת הבנייה שלו ובמקביל קיימת הסתכלות כוללת על המצב הקיים בשטח אשר נוגע		+

הערות	כן	לא
ליחידות הדיור האחרות במגרש. מוצע שביל גישה חדש בתחום גבולות המגרש תוך כדי סידור מערך האשפה והגישה למגרש בהתאם לנדרש, אך השביל נקטע ע"י גדר קיימת ללא היתר בחזית אחורית ויש לסמן גדר זאת להריסה. מסומנת גישה נוספת לשביל ע"י שימוש בשביל הגישה הקיים כיום מחוץ לגבולות המגרש והנ"ל לא ניתן לאישור. יש לבטל פתח נוסף וליצור המשכיות השביל החדש.		
- קיימת גדר הפרדה בשביל הגישה לכיוון חזית אחורית ויש לסמן את הנ"ל להריסה. - הוצג פתרון עתידי לכל המגרש המחייב כל הרחבה עתידית במגרש.	+	
מוצעים מספר מיקומים למעבי המזגנים בחצר, אך יש לסדר מסתור למזגן ברור לנ"ל במרוכז במקום אחד במגרש ובנוסף יש להוסיף מסתור כביסה.	+	
בהתאם לקיים ע"פ היתר - 12.15 +	+	
מפלס כניסה קובעת		

הקלות מבוקשות:

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

1. בניה שלא לפי איפוס בניין בתכנית הרחבה
2. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/ אחורי במרחק של 1.20 מ מגבול המגרש שרוחבה 1.80 מ', ועומקה 3.20 מ'
3. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי של במרחק של 5.00 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.20 מ'
4. כניסה ישירה במדרגות למרתף על פי ע-1 שלא למטרת משרד

תאריך הודעה אחרונה: 12/08/2018 והתקבלו התנגדויות;

התייחסות להקלות:

1. לא רלוונטית – ניתן לאשר_ בניה שלא לפי טיפוס D1 ולאשר הרחבה בחזית דרומית צידת מעבר לקו ההרחבה שכן בוצעה הרחבה בעבר באגף אחורי והמבוקש אינו חורג מקווים אלו ולפי תב"ע 264 המאשרת גמישות תכנונית.
2. ניתן לאשר ללא הקלה, מטרת הפרסום הוא ידוע השכנים.
3. הקלה לא נדרשת – שכן הנ"ל בהתאם למותר ברוחב של עד 1.50 מ'.
4. הקלה לא נדרשת – שכן הנ"ל בהתאם למותר ברוחב של עד 1.50 מ'.
4. ניתן להמליץ לאשר הקלה - למדרגות המבוקשות למרתף, המדרגות ממוקמות במרחק 1.00 מ' מקיר הדירה המבוקשת בהתאמה מיטבית למצב הבינוי במגרש וברוח תוכנית ההרחבות והתכנון המוצע יוצר רציפות בחזית הצדית הצפונית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מינקין דרורי עדית	רחוב קהילת ורשה 50, תל אביב - יפו 6970247	
קנר דן	רחוב קהילת ורשה 50א, תל אביב - יפו 6970247	
קרקו משה	רחוב מצדה 10, רחובות 7640810	

עיקרי ההתנגדויות:

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
מינקין דרורי עדית	בעלי דירה בקומה א	סעיף 1: מיקום הממ"ד נבחן רבות ותוכנן במיקום אשר יאפשר המשכיות בעתיד ללא צורך בהריסת קירות בקומה א. זכותו של המגיש לבנות ממ"ד ולאחר בחינה של מיקום לממ"ד ניתן לאשר את מיקומו. על כן <u>מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות.</u>
בעלי דירה בקומה א	סעיף 1: הנני מתנגד למיקום הממ"ד אשר יפגע בתכנון הבניה העתידי שלי	

שם	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
במגרש המדובר.	סעיפים 2 - 3: התנגדות למיקום המדרגות למרתף ולקומה א	סעיפים 2-3: ניתן לאשר בהקלה את המדרגות המבוקשות למרתף, וניתן לאשר את מיקום המדרגות שכן הם בהתאמה מריבית לתוכנית ההרחבות תוך התחשבות המצב הקיים כיום בבניין והסתכלות עתידית. מיקום המדרגות מאפשר שביל גישה רחב ברוחב של 1.32 מ'. התכנון המוצע יוצר רציפות בחזית הצדית הצפונית על כן מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות .
	סעיף 4: מתנגדת למיקום פחי האשפה, חברת חשמל ובזק לאורך שביל הגישה של כל הדיירים, פרט למגישי הבקשה, שלהם כניסה נפרדת באיזור סטרילי.	סעיף 4: חלק מהדרישות להגשת בקשה זאת היו להסדרת מתקנים טכניים הקיימים כיום מחוץ לגבולות המגרש – בתוך הגבולות הקיימים ועל כן מומלץ שלא לקבל התנגדות זאת שכן המצב הקיים היום במגרש לא מקובל תכנונית וברובו בנוי ללא היתר ועל כן עורך הבקשה נדרש והגיש בהתאם לחוק והנ"ל ניתן לאישור.
	סעיפים 5-6: מתנגדת להצמדת חצרות והצבת גדרות בשטח הגדול בהרבה משישית שטח הבניין, האמור להתחלק בין ששת בעלי הדירות, מבקשת טרם אישור חצרות וגדרות, חלוקה על פי הסדר המקובל על כל בעלי הדירות	סעיפים 5-6: התנגדות זאת לא מובנת ולא ניתן לקבלה שכן עורך הבקשה אינו מציב גדרות בתחום המגרש ואינו מספח לעצמו שטחים. ההפך הוא הנכון, עורך הבקשה נדרש ע"י העירייה לסמן להריסה כל בנייה לא חוקית במגרש ולבטל גדרות הפרדה. על לקבל ההתנגדות זאת .
	סעיף 7: מתנגדת להצמדת השטח הסמוך למדרגות קומה א' - מסומן באיקס אדום בקובץ התוכנית המצורף בזאת	סעיף 7: השטח המסומן אינו מוצמד ואינו מופרד מהשטח המשותף ועל כן לקבל התנגדות זאת .
קנר דן בעל דירה בקומה א במגרש המדובר.	סעיף 1: למרות בקשותיי לא קיבלתי תכנית עם הפתרון הקונסטרוקטיבי/הנדסי של בנית הדירה תחת הדירה הקיימת, אפילו; את חלק הגרמושקה עם תכניות הקונסטרוקציה	סעיף 1: תוכניות ישנות ותוכנית ההגשה הנוכחית מופיעה באתר הגנזך בתיק הבניין ונגישה לכל אחד, בנוסף בהתאם לחוק חלה על המגיש חובה להגיש חישובים סטטיים. הבקשה חתומה ע"י קונסטרוקטור והתכנון והבדיקה ליציבות היא חלק בלתי נפרד מההיתר על כן מומלץ לא לקבל התנגדות זאת .
	סעיף 2: התנגדות לעקירת העצים במגרש.	סעיף 2: כל בקשה מוגשת עם דו"ח אגרונום ונבדקת לעומק ע"י אגרונום מכון הרישוי אשר בגינה ניתנה חו"ד חיובית. על כן מומלץ לא לקבל התנגדות זאת .
קרקו משה בעל דירה בקומה א במגרש המדובר.	סעיף 1: אין התייחסות להסדרת חניה בחזית הבניין. סעיף 2: שטח החלקה משויך לבניין המשותף. לא יתכן שדייר בדירת הקרקע יזכה בשטח כפול ומשולש מדייר בדירת קרקע שני. סעיף 3: הבנייה המתוכננת תערער על יציבות הבניין מרמת סדקים ועד רמת מסוכנות לדייריו.	סעיף 1: המגיש מציג בהתאם לדרישות שטח זיקת הנאה לציבור בחזית המגרש - כמסומן בתשריט אשר בנספח הבינוי. לא מומלץ לקבל התנגדות זאת . סעיף 2: המגיש הגיש בקשה בהתאם לחוק ולשטחים המותרים לו בתב"ע החלה על המגרש (לא ניצל אותם במלואם). לא מומלץ לקבל התנגדות זאת . סעיף 3: בהתאם לחוק חלה על המגיש חובה להגיש חישובים סטטיים. הבקשה חתומה ע"י קונסטרוקטור והתכנון והבדיקה ליציבות היא חלק בלתי נפרד מההיתר. לא מומלץ לקבל התנגדות זאת .

לאחר בחינת ההתנגדויות לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים. בקשה זאת הוגשה בשנית לאחר שחלק מההתנגדויות הנ"ל התקבלו ע"י הועדה בבקשה הקודמת שהוגשה בתחילת 2018 והתאם לכך נדחתה הבקשה ע"י הועדה, ברובה במטרה להתאים את התכנון למותר ע"פ תקנות החוק. לפני הגשת בקשה הנידונה התקיימה פגישה עם עורך הבקשה ונעשה תאום תכנון לבקשה תוך כדי התחשבות במצב הקיים ומתן פתרון עתידי התואם במיטבו את רוח תוכנית ההרחבות ואת התפתחות השכונה.

בהתאם למפורט לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 12/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

תנועה

=====

דרישת התקן : 0 מקומות חניה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע. יש לבצע סקר קרקע על פי דרישות הרשות לאיכות הסביבה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 29,205 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
שטח לא מקורה במגרש כ-150 מ"ר. ינטעו לפחות 2 עצים חדשים בוגרים בקוטר של לפחות 10 ס"מ (בנוסף לעת מספר 5 לשימור).
ניתנו תנאים בהיתר לשמירה על יציבות העצים, דילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתן תנאי להתחלת עבודות לרישיונות כריתה.
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ונטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

אדריכלות פיתוח

=====

נדרשים תיקונים בגדר קדמית ובמיקום מסתורי מערכות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	רימון מצוי	3.0	30.0	3.0	כריתה	964
2	גויאבה לבנה	5.0	15.0	3.0	כריתה	890
3	גויאבה לבנה	5.0	15.0	3.0	כריתה	890
4	ברוש מצוי	18.0	65.0	4.0	כריתה	25,472
5	ברוש מצוי	15.0	40.0	2.0	שימור	9,646
6	תמר קנרי	1.0	60.0	3.0	כריתה	
7	הדר	6.0	15.0	4.0	כריתה	1,306
8	מיש בונגה	8.0	20.0	7.0	שימור	12,058
9	מיש בונגה	5.0	30.0	2.0	שימור	3,391
10	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	3.0	שימור	429
11	תמר מצוי	5.0	60.0	6.0	שימור	3,744
12	רימון מצוי	4.0	24.0	4.0	שימור	1,543
13	מיש בונגה	8.0	15.0	3.0	שימור	742
14	מיש בונגה	10.0	25.0	4.0	שימור	3,091
15	אזדרכת מצויה	12.0	40.0	5.0	שימור	2,462
16	ברכיכסטון אוסטרלי	8.0	20.0	2.0	שימור	2,286
17	זית אירופאי	6.0	10.0	3.0	שימור	678
18	אורן ירושלים	16.0	75.0	8.0	שימור	16,691
19	פיקוס בנימיני	3.0	8.0	2.0	כריתה	
20	פיקוס בנימיני	3.0	9.0	2.0	כריתה	
21	פיקוס בנימיני	3.0	10.0	2.0	כריתה	
22	מיש בונגה	7.0	15.0	4.0	כריתה	1,484
23	אזדרכת מצויה	10.0	50.0	10.0	כריתה	2,769

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' טל חנני אלון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניה בלתי חוקית במגרש ולהריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע (אגף הקדמי מערבי) והקמת דירה חדשה בצורה מורחבת בקומת הקרקע מעל מרתף חדש מתחתיה, פיתוח מגרש והקמת גדרות, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד כולל ההקלות הבאה:

1. כניסה נפרדת למרתף מהחצר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן נעשה תאום תכנון לבקשה תוך כדי התחשבות במצב הקיים ומתן פתרון עתידי התואם במיטבו את רוח תוכנית ההרחבות ואת התפתחות השכונה.

תנאים אחרי ועדה

- הקטנת שטח המרתף ב 13.65 מ"ר בהתאמה לשטח קומת הקרקע.
- ביטול קירות מרתף הבנויים מעבר לקו הבניין הקדמי המזרחי.
- סימון להריסה של הגדר החוסמת את שביל הגישה החדש בחזית אחורית.

4. ביטול פתח מבוקש בגדר חדשה בגבול מגרש צידי דרומי.
5. חישוב שטח פרגולה מבוקשת בין 3 קירות כשטח עיקרי.
6. הוספת מסתור כביסה
7. תיקון הערות מכון רישוי
8. הריסת גדרות הפרדה פנימיים השייכים למבקשים או הצגת תצהיר חתום ע"י עו"ד על בעלות הגדרות הנ"ל וסימון בעלות על מפרט הבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת מחסן והריסת גדרות בתחום שטח המגרש המיועד לזיקת הנאה בזמן ביצוע עבודות הבנייה.

תיאור הדין :

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: מדובר על אזור הדר יוסף, חלק מיועד להרחבה וחלק לפינוי בינוי. כעת מדובר על הרחבות. מדובר בבניין טורי, 6 יחידות דיור 3 בקומת קרקע, 3 בקומה עליונה, מבקשים להרוס את הדירה העליונה באגף הקדמי ולבנות קומת קרקע ומתחת מרתף. הבקשה הוגשה ב-2018 ונדחתה על ידי הוועדה ועכשיו הם הגישו מחדש, עשו שיעורי בית וניתן לאשר את הבקשה.

אסף הראל: יש בהתנגדויות בסעיף 4, מדברים על הכניסה של הבניין, על מיקום פחי האשפה, האם ניתן לראות את התוכנית בכדי להבין?

תוכנית הבקשה להיתר מוצגת.

אלנה דוידזון: צריך לקחת בחשבון שמדובר על חצר משותפת, בפועל אנחנו רואים שנבנות דירות ללא היתר, הצמידו חלק מהחצר המשותפת לדירות בקומה הקרקע, הדירה פונה לרחוב קהילת ורשה, בגלל שהיא קדמית ניתן לראות שהם מנסים לבנות את גדרות ההפרדה ובכניסה למגרש צריכה להיות מעבר משותף לגישה לדירה. לקומה השנייה. אנחנו מנסים למנוע לבנות גדרות הפרדה. יש שם גדר קיימת שהיא לא שייכת לדירה נשוא הבקשה.

אופירה וולק: למה לא ניתן לדרוש הריסה של גדר, האם היא חוקית בכלל?

אלנה דוידזון: אני בטוחה שהיא לא חוקית. התב"ע לא מאפשרת בניית גדרות הפרדה פנימיות. אם הם מבקשים לבנות גדר חדשה, אני יכולה למנוע זאת. אבל את הגדר הזאת אני לא יכולה.

אופירה וולק: יש שם גדר ישנה שמניחים שהיא לא חוקית, מפריעה לאנשים לעבור, אבל לא מבקשים להרוס אותה, אבל אם יבקש גדר חדשה לא ניתן לו.

אלנה דוידזון: היום יש מעבר, הם בנו את הגדר ובעצם הכניסה היא דרך המגרש הסמוך.

אופירה וולק: פה מדברים על משהו, כי מוציאים את האנשים דרך מגרש אחר?

הלל הלמן: ביחס למצב שהיה קודם, הייתה הגדר הזאת ויש את הגדר הצהובה (מראה בתוכנית) מה שהם עשו עכשיו הם הוסיפו את הפח, צמצמו את הגדר והשאירו מעבר. יש כאן שיפור יחסית למצב הקיים.

מלי פולישוק: כל הצהוב שצומצם זה בחלקה אחרת?

אלנה דוידזון: כן.

מלי פולישוק: אבל עכשיו את רוצה שיעברו לחלקה האחרת ואם יבנו להם.

הלל הלמן: גם כשמישהו מבקש בנייה והשכן שלו עבר עבירות בניה, אם אנחנו לא יכולים לדעת שהשטח בבעלות, אנחנו לא יכולים לבקש ממישהו שביקש היתר, להרוס. זה לא עומד משפטי.

אלנה דוידזון: מי שבנה את הגדר יצטרך להרוס אותה. המטרה שלנו זה מצב של מעבר משותף שמשרת את כל 6 יחידות הדיוור. יש גם כניסה לדירה בקומה השנייה על ידי המדרגות החיצוניות.

אסף הראל: המיקום של פחי האשפה הוא נתון?

הלל הלמן: לגבי המיקום של הפחים, יש עניין של היקף הפחים והמיקום הוא חלק מהעניין התכנוני. בדרך רוצים את הפחים במיקום הכי מוסתר קרוב ליציאה. המבקשים צריכים להציב את הפחים בגבולות המגרש שלהם. כיום הפחים ממוקמים בשטח של השכן.

אסף הראל: אם עוברים דרך הפחים, שזה יהיה מוסתר.

הלל הלמן: זה מצב נורמלי בעיר.

אסף הראל: איפה המתנגדת גרה, עדית כהן, איפה היא גרה?

אלנה דוידזון: בדירה האמצעית בבניין.

אסף הראל: אפשר לראות את מה שהם כורתים שם?

אלנה דוידזון: מדובר בתחום של מכון הרישוי והם מתעסקים בעצים.

אסף הראל: אני רוצה לראות את הברוש המיועד לכרייתה, האם ניתן לראות למה כורתים אותו?

שרון צ'רניאק: כריתת העץ הזה אושרה בבקשה הקודמת, מדובר בעץ מספר 4.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניה בלתי חוקית במגרש ולהריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע (אגף הקדמי מערבי) והקמת דירה חדשה בצורה מורחבת בקומת הקרקע מעל מרתף חדש מתחתיה, פיתוח מגרש והקמת גדרות, בבניין טורי קיים בין 2 קומות עם גג שטוח בעל סה"כ 6 יח"ד כולל ההקלות הבאה:

- כניסה נפרדת למרתף מהחצר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן נעשה תאום תכנון לבקשה תוך כדי התחשבות במצב הקיים ומתן פתרון עתידי התואם במיטבו את רוח תוכנית ההרחבות ואת התפתחות השכונה.

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח המרתף ב 13.65 מ"ר בהתאמה לשטח קומת הקרקע.
2. ביטול קירות מרתף הבנויים מעבר לקו הבניין הקדמי המזרחי.
3. סימון להריסה של הגדר החוסמת את שביל הגישה החדש בחזית אחורית .
4. ביטול פתח מבוקש בגדר חדשה בגבול מגרש צידי דרומי .
5. חישוב שטח פרגולה מבוקשת בין 3 קירות כשטח עיקרי.
6. הוספת מסתור כביסה
7. תיקון הערות מכון רישוי
8. הריסת גדרות הפרדה פנימיים השייכים למבקשים או הצגת תצהיר חתום ע"י עו"ד על בעלות הגדרות הנ"ל וסימון בעלות על מפרט הבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת מחסן והריסת גדרות בתחום שטח המגרש המיועד לזיקת הנאה בזמן ביצוע עבודות הבנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0981	תאריך הגשה	24/06/2018
מסלול	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	פטאי יוסף 14	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	55/6769	תיק בניין	0989-014
מס' תב"ע	ג1, 2310, 2691, 9006	שטח המגרש	7172

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שחם אילה	רחוב פטאי יוסף 14, תל אביב - יפו 6997332
בעל זכות בנכס	שחם נדב	רחוב פטאי יוסף 14, תל אביב - יפו 6997332
בעל זכות בנכס	שחם אילה	רחוב פטאי יוסף 14, תל אביב - יפו 6997332
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719
מתכנן שלד	יוסוביץ אברהם	רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		12.66			160.12	מעל
						מתחת
		12.66			160.12	סה"כ

מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ותוספת בניה בדירה קיימת בקומה א' באגף מערבי בכניסה מרכזית בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. השינויים המבוקשים הינם: - בקומה א': שינויים פנימיים, הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לשיפור מיגון, והקמת מדרגות פנימיות קלות לגישה לקומת הגג; - הריסת גג הרעפים הקיים ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חלל הגג, יש לציין, שהמבוקש בנוי חלקית ללא היתר וכעת מדובר באישור בדיעבד.

מצב קיים:

על המגרש 5 בניינים טוריים בני 2 קומות, סה"כ 52 יח"ד, הבניין המדובר הינו בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, הדירה בה מתבקשת התוספת הינה בקומה א' אגף מערבי מרכזי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20171626	שינויים פנימיים הקמת מרפסת לא מקורה עבור דירה קיימת בקומה א' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע	29/4/2018	18-0255
	שינויים כלפי היתר מס' 13-1356 הכוללים: הקמת חצר מונמכת, שינוי מפלס הכניסה, שינויים בחזיתות, הגדלת גגון כניסה והקמת פרגולה בחצר.	08/10/2015	15-0860
	הריסת דירת קרקע קיצונית מזרחית קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורכבת כולל ממ"ד ומרתף מתחתית.	08/12/2013	13-1356
20150054	הארכת תוקף היתר מס' 13-1356	20/04/2015	15-0236

20120728	הריסת הדירה המערבית בקומה א' ובנייתה מורחבת עם גג רעפים וניצול חלל הגג מעל עמודים בקומת הקרקע	23/04/2013	13-0550
20130187	הריסת דירה הקיימת באגף מערבי פנימי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הקמת גג רעפים וניצול חלל הגג	13/11/2013	13-1408
19921110	שינויים פנימיים, הרחבה דו צדדית לדירה פנימית בקומת הקרקע והקמת מרתף בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף מזרחי מרכזי.	28/04/1993	93-0311
	שינויים כלפי היתר מס' 91-0074 הכוללים שינוי צורת הגג, הריסת חלק מהגג הקיים והגדלת ניצול חלל הגג, בדירה קיצונית מזרחית	22/11/1992	92-0814
	תוספת בניה בדירה קיצונית מזרחית בקומה א' וניצול חלל הגג.	09/10/1991	91-0074
	תוספת בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע	06/05/1991	1-35
	הרחבת 2 הדירות הקיצוניות מזרחיות בקומת הקרקע ובקומה א'	28/10/1986	1-87
	שינויים פנימיים ותוספת בניה בדירה המבוקשת בקומה א'	21/11/1985	1-122

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, על החלקה 52 תת חלקות בבעלות פרטית, הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, הבעלים בתת חלקה 41, לשאר בעלי הזכויות בנכס, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 אזור רמת אביב תכנית ההרחבות 66ב')

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
סה"כ עבור דירה שטחי שרות ממ"ד	103מ"ר	102.28	השטח הנ"ל מאושר ע"פ היתר מס' 1-122.
	9מ"ר + עובי קירות	12.66מ"ר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג'1

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
שטח ריצפת הקומה בחלל הגג מעל 1.80 מ'	55.24מ"ר	עבור אכסון בלבד.	לא מסומנת שום חלוקת החלל לחדרים ולא הוצג פתרון איורור.
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים)	6.44מ"ר	
בינוי	התאמה לגגות הקיימים	גובה הרכס 9.50 מ' כגובה הרכס בדירות האמצעיות, גובה הרכס בדירות הקיצוניות הינו בין 10.25-10.50 מ'.	
שיפוע הגג	בין 40-50%	40%	
מרפסת גג	בחזית אחורית בלבד בשטח של 40% משטח הגג	מוצעת מרפסת גג בחזית אחורית לצד דרום מזרח, בשטח של 16מ"ר.	

הערות כלליות:

ניצול חלל גג הרעפים אינו הראשון בבניין, ב-5 דירות העליונות אושר ניצול חלל הגג. מדובר בגג משותף, אשר לפי הוראות ג'1 נדרשת הסכמה של לפחות 75% מבעלי הזכות בנכס, ג/1 סעיף 10.1.3 : "עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל – ע"פ הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה".
הבקשה הוגשה ללא ההסכמה הנדרשת, אך פורסמה הקלה לתוספת בניה על הגג ללא הסכמת בעלי הזכות בנכס.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
פרסום הקלה לתוספת בניה על הגג במקום חתימת 75% מבעלי הזכות בנכס.

תאריך הודעה אחרונה: 14/08/2018. לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלה:

ניתן לאחר הקלה לתוספת בניה על הגג במקום חתימת 75% מבעלי הזכות בנכס, מאחר וכל הדירות העליונות בבניין כבר בנו בחלל הגג.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 08/08/2018

מקלוט

לאחר הועדה יש להציג את התכנית המקורית אשר קיבלה בעבר את אישור פיקוד העורף המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 07/04/2018

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: בקומה "א" טרם בנו "שיפור מיגון קל" לחדר קיים. בקומת הגג קיים חדר עם מרפסת ללא שימוש: ללא תיקרה, ריצוף, טיח וצבע. בפתח של קיר החיצוני טרם מעודקת דלת יציאה למרפסת. המרפסת לא מרוצפת. מצורפות תמונות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, בדירה קיימת בקומה א' באגף מערבי מרכזי, הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו (אישור בדיעבד), כולל ההקלה הבאה:

-תוספת בניה על הגג (ע"י ניצול חלל גג הרעפים) ללא הסכמה של 75% מבעלי הזכות בנכס/הבניין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השטח הסגור תחת חלל הגג ישמש לאיכסון בלבד, כל שימוש אחר שיעשה בחלל הגג יהווה הפרה על ההיתר ויביא לביטולו.
2. חדר היציאה לגג, המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה, מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: מבוקשת תוספת בנייה בדירה בקומה א', בניין טורי, הם מבקשים הריסת גג רעפים קיים ולבנות על גג תוך ניצול חלל גג הרעפים. המבוקש בנוי ללא היתר.

אסף הראל: זה מצב קיים?

אלנה דוידזון: מבקשים אישור בדיעבד.

אסף הראל: זה בנוי הרבה שנים?

ליאור שפירא: הוא בנה והוא מבקש בדיעבד שנאשר זאת.

הלל הלמן: זה שהוא כבר נבנה, זאת לא סיבה לאשר זאת. לכן אנחנו בודקים.

ראובן לדיאנסקי: השאלה היא כזאת, יש את הבקשה שעל פי חוות הדעת ניתן לאשר. למרות שהוא נבנה ולמרות שהאישור הינו בדיעבד, מאחר וזה עומד בתנאים אפשר לאשר. האם בתקופת הזמן שהבנייה נעשתה, האם יש לנו את אגף פיקוח על הבנייה שהוא נכנס בנעליים של הפיקוח, יש לו מסלול אחר שנקרא לו מסלול מינהלי, האם הוא פועל במקביל?

דורון ספיר: הוגשה בקשה וניתן לאשרה על פי הרישוי, במסגרת הבקשה ישנה חריגת בנייה. אנחנו לא רשות ענישה ולא רשות אכיפה יש מוסדות אחרים בעירייה הפועלים נגד הבנייה, הליכים פליליים. עם זאת, יש הנחיות של היועץ המשפטי של הממשלה, שבעצם אנחנו צריכים לדעת שאכן יש חריגה, לדעת שהיא קיימת ולשים זאת במערך השיקולים שלהם. יש התייחסות להיקף הבנייה ולצורתה.

ליאור שפירא: האם אנחנו יכולים להתנות את ההיתר בסילוק החריגה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו נמצאים כרגע בעולם ההיתרים. עצם העובדה שאדם ביצע חריגת בנייה וניתן לבדוק זאת, לא נחשמת בפניו האפשרות להגיש בקשה להיתר בדרך החוקית. אני רואה את הדו"ח של הפיקוח על הבנייה, אני לא רואה התייחסות לנושא החריגה. יש פירוט של התאמה של המצב בשטח. כל הנושא הפלילי לא מטופל במחלקה שלי, זה מטופל במחלקה הפלילית אותה מנהלת עו"ד וייל משנה ליועמ"ש. מולם אפשר לבדוק האם ננקטו הליכים פליליים, האם היה צו הריסה מינהלי. אנחנו עכשיו בהיבט של הוצאת היתר ואנחנו מחויבים לדון בבקשה. עצם העובדה שהוא בנה ועכשיו הוא רוצה הקלות, זה לא מספיק לבוא ולהגיד לו שעכשיו הוא לא ייחנה מהעובדה שהוא בנה. ישנה הלכת הלן אייזון, היה מקרה בועדת ערר שלבקשה היו התנגדויות בהיקף מסוים. וועדת ערר אמרה, בגלל שאתה בנית, אני אלך לחומרה ולא אאפשר לך את הבנייה לה יש התנגדות של שכנים רבים. אתה הכנסתם את השכנים למצב מוגמר ומנעת מהם את ההזדמנות להתנגד לני הבניה ולפעול בזמן. יש גם היבט של תוכניות שהוא יותר רגיש ויש הנחיות של היועץ המשפטי לממשלה. יש שם החמרה גדולה יותר שלא יקודם תכנון שמכשיר עבירות בנייה.

אסף הראל: האישור בדיעבד, הבנייה נעשתה מתי?

הראלה אברהם אוזן: אני לא יודעת.

ליאור שפירא: האשמה היא של המבקש ועכשיו הוא רוצה להכשיר את זה. איך זה משפיע על ההחלטה שלך כרגע כאשר הוא רוצה להכשיר את זה?

אסף הראל: אבל הוא יכול לעשות בזה שימוש בבית המשפט.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו לא פעם נתקלים במצב שמוגשת בקשה בגלל שהוא נמצא בהליך פלילי, אולם לא ניתן לאשר את הבקשה והגשת הבקשה נועדה לעכב את ההליך הפלילי. במקרה הזה יש המלצה שמהנדס העיר לאשר את הבקשה. לפי התב"ע לפי התכנית.

ליאור שפירא: הבן אדם בנה לפני שנה, חשב שיצליח להתחמק מקבלת היתר. במידה ולא מצליח מוציאים לו צו הריסה.

אודי כרמלי: לא מפסיקים את ההליכים משפטיים גם אם הוא מוציא היתר.

אסף הראל: אם דבר נבנה לא באישור לפני 10 שנים, האם אנחנו דנים בזה.

דורון ספיר: אם זאת במקרים קיצוניים במידה והאדם בנה לפני זמן קצר משהו גדול, אנחנו ניקח זאת בחשבון.

ליאור שפירא: אבל התשובה נכונה רק אם המבקש ביקש היתר.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, בדירה קיימת בקומה א' באגף מערבי מרכזי, הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו (אישור בדיעבד), כולל ההקלה הבאה:

-תוספת בניה על הגג (ע"י ניצול חלל גג הרעפים) ללא הסכמה של 75% מבעלי הזכות בנכס/הבניין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השטח הסגור תחת חלל הגג ישמש לאיכסון בלבד, כל שימוש אחר שיעשה בחלל הגג יהווה הפרה על ההיתר ויביא לביטולו.

2. חדר היציאה לגג, המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה, מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף

מספר בקשה	18-1019	תאריך הגשה	28/06/2018
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	חילו יצחק 14	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	571/6623	תיק בניין	0832-014
מס' תב"ע	ע, ל, ג, 1, 380, 2550, א, 2550, 1821, 188א	שטח המגרש	376

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לויטן אהוד	רחוב חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750
מבקש	לויטן שרית	רחוב חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750
בעל זכות בנכס	לויטן אהוד	רחוב חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750
בעל זכות בנכס	לויטן שרית	רחוב חילו יצחק 14, תל אביב - יפו 6954750
עורך ראשי	אמיצי-וסיילבר ליחן	רחוב עמיקם 4ב, רמת גן 52383
מתכנן שלד	למע יצחק	רחוב הירש ברוך 28, בני ברק 5120222

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות			
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	
228.87	11.37	8.15	2.17			מעל
		41.12				מתחת
228.87	11.37	49.26	2.17			סה"כ

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף חלקית הבנוי בקיר משותף עבור יח"ד אחת (קוטג') הנמצא בחלק הצפוני של המגרש, הכוללים: - בקומת הקרקע ו-א': שינויים פנימיים ובחזיתות, בצמוד לקירות החיצוניים הקיימים הסדרת קירות כפולים, כך שעובי הקירות החיצוניים יהיה 0.40 מ', הסדרת חלל אטום בקומת הקרקע בלבד; - קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג והקמת גג רעפים תוך ניצול חלל הגג. - במגרש: הקמת פרגולה מחומר קל בחצר אחורית והסדרת משטח דק עם אדנית במרווח קדמי, תוך ביטול מדרגות יציאת חירום קיימת ממרתף ובמקומם אשנב פתיחה מתוך משטח דק מוצע. - על המגרש במרווח האחורי נבנה ללא היתר מחסן בשטח של 9 מ"ר, הבקשה לא מתייחסת להקמתו ומופיעה הערה: "לא נכלל בבקשה ע"פ תיקון 101". - הבקשה הוגשה ללא תיק מידע מאחר ולא נמסר מידע במועד הקבוע בתקנות.

הערה: יצוין, שהמבנה קיים לפי היתר משנת 1979 בנוי עם הפרשי מפלסים של כ-1.0 מ' בין חלקו הקדמי-מערבי (הגבוה) לחלקו האחורי-מזרחי (הנמוך) עקב המצב הטופוגרפי של המגרש.

מצב קיים:

על המגרש 2 יח"ד צמודות בקיר משותף (2 קוטגים), בני 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית (עם מקלט משותף ל-2 יח"ד) וחדר יציאה לגג כ"א.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2017-1140	בשנת 2017 הוגשה בקשה לשינויים ותוספות בניה בבנין הנדון , הבקשה הזו נדחתה ע"י הועדה שכן : -השטחים המוצעים הינם מעבר למותר ומהווה סטיה ניכרת, כולל הקלה יחסית של 6% ב- 9.67 מ"ר (2.5%). -הבניה המוצעת עם גג רעפים וניצול חלל הגג הינה בניגוד להוראות תב"ע ג1 כאשר בקוטג' הסמוך הבנוי בקיר משותף, קיים חדר יציאה לגג עם גג שטוח. הבקשה הנדונה דומה לבקשה הקודמת מבחינת בניה על הגג.	13/07/2017	
	תוספות בניה-שינויים בקומות א' ו-ב' ותוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה שמתחתיה ומרפסת גג בבנין מגורים קיים בן 2 קומות	31/11/1979	1/98
	הקמת בנין בן 2 קומות דו משפחתי (2 קוטג'ים) מעל קומת מרתף חלקית המכילה מקלט משותף , 2 מחסנים ו-2 חדרי הסקה ו-2 חדרי יציאה לגג.	24/12/1976	815

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים. המבקשים הינם בעלים של מחצית המגרש. הבקשה חתומה ע"י 4 הבעלים בנכס.

התאמה לתב"ע (תכנית 188אר, 1821 אזור נוה דן)

מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 376 מ"ר - קומה טיפוסית - סה"כ 376 מ"ר X =20% 75.20 מ"ר 376 מ"ר X =40% 150.40 מ"ר	לפי היתר אושרו ב-2 יח"ד 337 מ"ר. עבור הדירה הנדונה 168.5 מ"ר המהווים 44.8% משטח המגרש. שטחים עיקריים מוצעים בקומת הקרקע : 91.79 מ"ר קומה א' : 82.45 מ"ר סה"כ : 174.24 לעומת 168.5 מ"ר שאושרו לפי היתר	18.10 מ"ר הנ"ל אושר במסגרת הקלה של 4.8% בהיתר הקודם. 5.74 מ"ר הנ"ל מבוקשים כהקלה במסגרת 1.2% שלא נוצלו בעבר מתוך 6% ומהווה 4.46 מ"ר. דהיינו מדובר על תוספת שטח ב- 1.28 מ"ר מעבר ל-6% משטח המגרש, דבר שלא ניתן לאשר ומהווה סטיה ניכרת. (ראה הערה מס' 1)
שטחי שרות: -ממ"ד -בליטות -מחסן 9+עובי קירות מסביב ללא הגבלה לא נקבעו זכויות עבור מבנה העזר	קיים מקלט משותף במרתף לא הוצג מחסן בשטח של 9 מ"ר, ללא ציון גובה במרווח האחורי	לא ניתן לאשר מחסן בחצר , כי התב"ע לא קובעת זכויות עבור מבנה העזר.
קווי בניין קדמי לרחוב חילו לצד צפון מערב לצד דרום מזרח לאחור 5 מ' 4 מ' 5 מ'	9 מ' 3.60 מ' קיר משותף כ-10 מ'	0.40 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה של 10%
חניה	קיים ע"פ היתר מקום חניה אחד לא מקורה במרווח קדמי.	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
שטח/תכנית	גג רעפים עם ניצול חלל הגג בשטח של 55.92 מ"ר עיקרי + מוצע	הבניה על הגג אינה תואמת הוראות תב"ע ג'1 מאחר ואינה מוצעת עבור יח"ד הצמודה, לכן לא ניתן לאשר גג רעפים עם ניצול חלל הגג המבוקש, מאותה סיבה הבקשה הקודמת נדחתה בשנת 2017.
בינוי	התאמה לגגות הקיימים	ראה הערה מס' 6

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	קומת מרתף קיימת ע"פ היתר בשטח של : 46.42 מ"ר		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	לא צויין ייעוד	

התאמה לתקנות:

בנייה במרווחים/בליטות	כן	לא	הערות
מחסן עץ קיים במרווח אחורי, לא כלול בבקשה ע"פ תיקון 101			
מצללה בחצר: - שטח המצללה	+		מוצעת פרגולה בחזית האחורי בשטח של כ-18 מ"ר בתוך קוי הבנין המותרים.
מרפסת, קומה א'	+		מוצע פטיו לא מקורה בשטח של 2.2 מ"ר מוצעת מרפסת לא מקורה במרווח קידמי בתחום קווי בניין בשטח של 6.2 מ"ר.
קומה חדרים על הגג	+		מרפסת גג לא מקורה קיימת בקומה ב'. מוצע גג טכני בצמוד לחלל עובר פטיו, בשטח של 3.3 מ"ר
פיתוח שטח/גדרות	+		גדרות קיימות
מפלס כניסה קובעת	+		28.80 = +00.00 (ללא שינוי)

הערות נוספות:

- השטחים המוצעים הינם מעבר למותר ע"פ תב"ע: 1.28 מ"ר = 0.74% סטייה. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת לרבות שטח חלל אטום בגובה הקומה ולא נכלל בחישוב השטחים העיקריים, לא ניתן לאשר חלל כלוא כשטח שירות מאחר ומדובר בשטח עיקרי.
- על מנת לאשר את חריגות הבניה הקיימות בבנין ללא היתר מוצעת הכפלת קירות חיזוניים, כתוצאה מכך ההפרש בעובי הקירות מעבר ל-25 ס"מ משויך לשטחי שירות, אך לא ניתן להמליץ על הפתרון שהוצג.
- הבניה המוצעת עם גג רעפים וניצול חלל הגג בניגוד להוראות תב"ע ג'1, שכן:
'בקוטג'ים ובניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו'.
הבקשה כוללת הצעה עתידית לבניית גג רעפים עבור בית השכן בקיר משותף, אך בבית השכן נבנה בעבר חדר יציאה לגג, לכן לא ניתן לשלב גג רעפים עם גג שטוח הקיים בבית השכן.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (אך פרסומים בוצעו במסגרת הבקשה הקודמת : 1140-17, שנדחתה ע"י הועדה והוגשה הבקשה הנוכחית) עבור ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
 - חריגה של 10% מקו בנין צדדי צפון מזרחי בסטייה של 0.40 מ' מקו בנין.

תאריך הודעה אחרונה : 30/08/2017 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות :

1. אין מניעה לאשר הקלה זו שכן התכנית המקורית אושרה לפני 1989, אך מתוך 6% נוצלו 4.8% מהשטחים הנוספים ונותרו רק 4.5 מ"ר (המהווים 1.2% בלבד), אך הבקשה כוללת תוספות בניה מעבר לשטח המותר בתוספת הקלה ולא ניתן להמליץ.
2. אין מניעה לאשר הקלה של 10% מקו בניין צדדי.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 12/12/2018

תנועה

=====

תקן חניה להרחבת בית הקיים ללא שינוי החניה הקיימת לפי היתר הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

המלצה : פטור

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג מסתור אשפה לחזית.
יש להפריד גז ואשפה בקיר אש, דלתות הזזה בלבד בתוך קו מגרש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : זיהום קרקע
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

שטח לא מקורה כ-247 מ"ר - 4 עצים חדשים.
במגרש 8 עצים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מתקנים, גדר קדמית, עצים חדשים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	-------------	--------------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שזיף פיסארדי	2.2	15.0	2.0	שימור	1
2	שזיף פיסארדי	1.9	12.0	1.9	שימור	1
3	תפוז סיני	2.2	10.0	1.2	שימור	1
4	שזיף פיסארדי	2.0	10.0	1.9	שימור	1
5	רימון	2.3	15.0	1.8	שימור	1
6	לימון	2.2	15.0	2.0	שימור	1
7	קלמנטינה מיכל	2.0	15.0	2.4	שימור	1
8	אלון תבור	2.5	18.0	2.4	שימור	1

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 29/07/2018

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: בקומת הגג טרם הרסו חדר יציאה על הגג קיימת וטרם בנו תוספת המבוקשת. בקומת קרקע טרם הרסו קמין שמסומן לביטול.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבנייה המוצעת עם גג רעפים וניצול חלל הגג הינה בניגוד להוראות תב"ע ג'1 כאשר בקוטג' הסמוך בעל קיר משותף קיים חדר יציאה לגג עם גג שטוח.
2. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת מאחר ושטח כלוא לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
3. הפתרון המוצע ע"י הסדרת קירות חיצוניים כפולים, מאפשר הכשרת חריגות בניה שנבנו ללא היתר, דבר שלא ניתן לאשר.
4. קיימת חריגה בשטחים המוצעים מעבר למותר ב-1.28 מ"ר.
5. לא ניתן לאשר מחסן קיים במרווח אחורי, שכן התב"ע החלה על המקום לא קובעת זכויות עבור מבנה עזר.

הודעה נשלחה אל עורך הבקשה

תיאור הדין:

אלנה דוידזון: אני מבקשת לבדוק את עניין הסכמת השכן בעניין אפשרות בניה עתידית וחישוב שטחים. דורון ספיר: להוציא מסדר יום לבקשת הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-18-2 מתאריך 12/09/2018

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 12/12/2018

תנועה

=====

תקן חניה להרחבת בית הקיים ללא שינוי החניה הקיימת לפי היתר הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

המלצה: פטור

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג מסתור אשפה לחזית.
יש להפריד גז ואשפה בקיר אש, דלתות הזזה בלבד בתוך קו מגרש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : זיהום קרקע
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

שטח לא מקורה כ-247 מ"ר - 4 עצים חדשים.
במגרש 8 עצים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מתקנים, גדר קדמית, עצים חדשים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שזיף פיסארדי	2.2	15.0	2.0	שימור	1
2	שזיף פיסארדי	1.9	12.0	1.9	שימור	1
3	תפוז סיני	2.2	10.0	1.2	שימור	1
4	שזיף פיסארדי	2.0	10.0	1.9	שימור	1
5	רימון	2.3	15.0	1.8	שימור	1
6	לימון	2.2	15.0	2.0	שימור	1
7	קלמנטינה מיכל	2.0	15.0	2.4	שימור	1
8	אלון תבור	2.5	18.0	2.4	שימור	1

נימוקי הדיון הנוסף ע"י עיריית צפתי :

בתאריך 12.9.18 החליטה ועדת המשנה, לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון לצורך בדיקה נוספת בעניין אפשרות בניה עתידית וחישוב שטחים.

טרם הדיון בבקשה בוועדת המשנה, התקיימה ישיבה עם עורכי הבקשה לבקשתם והוצגו להם הסיבות לדחייה :
- חריגה בחישוב שטחים

- הסכמת שכן בקיר משותף לבניה עתידית על הגג.
עורכי הבקשה ביקשו זמן נוסף לשם פתרון ועל כן בדיון הקודם הבקשה הוצאה מדיון.

בתאריך 17.10 התקבלה הסכמת השכן אך עדיין לא הוצג פתרון לנושא חריגות בחישוב השטחים המבוקשות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לא לאחר את הבקשה שכן:

1. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת מאחר ושטח כלוא לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
2. הפתרון המוצע ע"י הסדרת קירות חיצוניים כפולים, מאפשר הכשרת חריגות בניה שנבנו ללא היתר, דבר שלא ניתן לאשר.
3. קיימת חריגה בשטחים המוצעים מעבר למותר ב-6.21 מ"ר.
4. לא ניתן לאשר מחסן קיים במרווח אחורי, שכן התב"ע החלה על המקום לא קובעת זכויות עבור מבנה עזר.

הודעה נשלחה אל עורך הבקשה

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: דיון נוסף. המלצה של הצוות המקצועי הייתה לא לאשר את הבקשה. קיבלנו מכתב מהמבקשים להוציא מסדר היום והסכמנו וביקשנו לבדוק את הנושא שוב פעם. בדקנו וההמלצה שלנו נשארת ללא שינוי.

דורון ספיר: לא לאחר את הבקשה?

הלל הלמן: התוכנית מדברת בעד עצמה, היו שני נושאים של שטח ושל קירות. עורך הבקשה פנה אלינו בדיון הקודם וביקשו לתקן. נושא אחד הם תיקנו ואת השני לא תיקנו.

אלנה דוידזון: כאן מדובר על קוטג' אחד, קיר קיים ויש תוספות בנייה. כדי לאפשר את התוספות הם מצאו פתרון במקביל לקירות הקיימים לבנות עוד קירות מבלוקים. היום לפי תקנות החוק, 25 ס"מ נחשב שטח עיקרי, עוד 25 ס"מ לא נחשב כשטח ומעבר ל 50 ס"מ, נחשב שטח שירות. הם טוענים כי זה פתרון לחיזוק.

מלי פולישוק: הויכוח הוא על עובי הקירות?

הלל הלמן: כדי להכשיר שטח הם עשו פה מן עיבוי, לכאורה לחיזוק ויש כאן חלל כבוי.

מלי פולישוק: הניסיונות שלהם הם חוקיים או לא?

אלנה דוידזון: זה לא חוקי.

מלי פולישוק: אולי הם רוצים לחזק את הקירות.

אודי כרמלי: לא מחזקים קירות עם בלוקים.

ראובן לדיאנסקי: הם תיקנו דבר אחד, ואת השני לא תיקנו.

אלנה דוידזון: ישבנו איתם.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאחר את הבקשה שכן:

1. הבנייה המוצעת עם גג רעפים וניצול חלל הגג הינה בניגוד להוראות תב"ע ג'1 כאשר בקוטג' הסמוך בעל קיר משותף קיים חדר יציאה לגג עם גג שטוח.
2. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת מאחר ושטח כלוא לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
3. הפתרון המוצע ע"י הסדרת קירות חיצוניים כפולים, מאפשר הכשרת חריגות בניה שנבנו ללא היתר, דבר שלא ניתן לאשר.
4. קיימת חריגה בשטחים המוצעים מעבר למותר ב-1.28 מ"ר.
5. לא ניתן לאשר מחסן קיים במרווח אחורי, שכן התב"ע החלה על המקום לא קובעת זכויות עבור מבנה עזר.

הודעה נשלחה אל עורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1094	תאריך הגשה	09/07/2018
מסלול	תוספות בניה ותשינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ברודצקי 16	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	16/6772	תיק בניין	0985-016
מס' תב"ע	ג1, 9006, 9003, 408, 2076, 4399	שטח המגרש	1336

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורן חמי	גן דובנוב 10, תל אביב - יפו
מבקש	אורן ענת	רחוב לבנון חיים 31, תל אביב - יפו 6997544
בעל זכות בנכס	נובק מיכאל אברהם	גן ברודצקי 16, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	נובק יוסף	גן ברודצקי 16, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כרמלי רויטל-רבקה	גן ברודצקי 16, תל אביב - יפו
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)
מעל	187.13	8.12		12.49	0.94
מתחת					
סה"כ	187.13	8.12		12.49	0.94

מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים חד-קומתי עם גג רעפים (ללא ניצול חלל הגג) עבור 6 יח"ד צמודות קרקע, השינויים כוללים: -בקומת הקרקע: שינויים פנימיים והקמת ממ"ד; -הריסת גג הרעפים הקיים והוספת קומה נוספת עם מרפסת גג לא מקורה בחזית הצדדית מערבית; -בקומת הגג: בניית גג רעפים חדש וניצול חללו; על המגרש: הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הצדדי דר' מזרחי וגדרות קיימות הפולשות לשביל ציבורי, הגובל עם המגרש הנדון בחזית צדדית דרום מזרחית וחזית קדמית. כ"כ הבקשה כוללת הריסת גדרות מעבר לגבול המגרש הקדמי הצפוני (לכיוון רח' ברודצקי) שפולשות לשצ"פ.

מצב קיים:

על מגרש פינתי קיים בניין טורי עם 6 יח"ד צמודות קרקע. בחזית הצפון מזרחית פונה אל רחוב גרונימן, בחזית הצפון מערבית פונה אל רחוב ברודצקי, הדירה הנידונה מהווה תת חלקה מס' 2 הנמצאת באגף מערבי מרכזי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-0050	הקמת תאים פוטו-וולטאים על גג המבנה, פג תוקף ההחלטה		
05-1328	הארכת תוקף החלטה לבקשה מס' 2004-0538		
2004-0538	תוספת בניה-שינוי פיתוח שטח ותוספת בריכת שחיה		

20051328	תוספת בניה-הוספת שטח בקומת המרתף, קומה א', גדר בגבולות המגרש, בריכת שחיה לא מקורה בחצר אחורית.	14/11/2006	06-1062
19990086	הריסה ובניה מחדש של יחיד אחת אמצעית, 2 קומות מעל מרתף ללא ניצול חלל הגג.	06/05/1999	1-990410
	שינויים ותוספת בקומת הקרקע, תוספות בקומה ג'	02/06/1985	1-39
	תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת קומה א' בבנין טורי קיים	19/07/1982	1-90

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 תת חלקות, המבקש רשום בהערת אזהרה בתת חלקה מס' 2, תת חלקה מס' 3 הינה בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, הבקשה חתומה ע"י המבקשים וע"י בא כוחם של הבעלים בנכס, לכל שאר הבעלים בנכס ולמנהל נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2076 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
9.48מ"ר מבוקשת הקלה יחסית של 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה הקלה) $1336/6 \times 6\% = 4.98$ מ"ר, בפועל מבוקש 9.48 מ"ר המהווים תוספת של 4.25%.	139.48 מ"ר קומת הקרקע : 79.53 מ"ר קומה א': 59.95 מ"ר	130	שטחים עיקריים - סה"כ ב-2 הקומות
	12.49 מ"ר	9מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות
ההרחבה מוצעת בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאם להרחבות הקיימות בבניין.		5 קיר משותף קיר משותף 5מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ברודצקי לצד לצד לצד דר' מזרח
	6	6	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות

בנייה על הגג: ניצול חלל הגג מכח ג/1

סטייה	מוצע	מותר	
	47.65 מ"ר	שטח הכלוא תחת גג רעפים מגובה 1.80 מ'.	שטח/ תכסית
	7מ'	7 מ' (בבניית גג רעפים)	גובה
	40%	40-50%	שיפוע הגג
	מוצעת מרפסת לא מקורה בקומה א' בשטח של 24.92 מ"ר בתחום קווי בניין	עד 40% משטח הגג בחזית אחורית	מרפסת גג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
מוצע משטח מרוצף בחצר ומעליו פרגולה בשטח של 26.7 מ"ר בתחום קווי בניין בחזית צדדית, מותר משטח + פרגולה בשטח של 12 מ"ר לפי הנחיות אדריכל העיר. (ראה הערה מס' 1)	+		מצללה בחצר: - שטח המצללה
מוצעת גדר בנויה בגובה 1.30 מ' במרווח אחורי (ראה הערה מס' 2)	+		פיתוח שטח/גדרות

הערות	לא	כן	
גובה המפלס הקובע $+0.00 = 16.92$ מ' בהתאם למפלס קיים ומפלסים בדירות הצמודות.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. לא ניתן לאשר משטח מרוצף + פרגולה בשטח 26.7 מ"ר (הנחיות מרחביות לרמת אביב א': 'שטח המצללה בחצר לא יעלה על 12 מ"ר')
2. לא ניתן לאשר גדר בנויה בגובה 1.30 מ' במרווח צדדי, מאחר ונוגד את מסמך המדיניות לרמת אביב, המתיר גדרות בגבול מגרש של בניין מגורים לאורך שביל מעבר לציבור בין בניינים מגדר חיה (צמחיה בלבד).

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה לתוספת 6% מעבר למותר בחלק היחסי השייך למבקש.

תאריך הודעה אחרונה: 14/08/2018 והתקבלה התנגדות אחת.

התייחסות להקלה:

1. ניתן לאשר את ההקלה היחסית לתוספת שטח של 9.48 מ"ר (4.25% משטח המגרש)

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גרסמן בנימין	רחוב גרונימן 4ד, תל אביב - יפו 6997206	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו דייר בדירה בבניין הסמוך, טוען כי משנה לשנה הבניה גדלה, היתרים כוללים תוספת בניה מעבר לנדרש והדבר גורם לאי נוחות לדיירים.

התייחסות להתנגדויות:

לא ניתן למנוע תוספות בניה התואמות את התכניות התקפות באזור וע"פ חוק.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 28/08/2018

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
תיקונים נדרשים : יש לתאם להנחיות מרחביות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

עצים מספר 1 עד 5 נמצאים במגרש (5 יח') מאושרים לשימור.
עץ מספר 6 נמצא במגרש שכן (1 יח') מאושר לשימור.
עצים מספר 7 ו-8 (2 יח') נמצאים במגרש ואינם עצים מוגנים - ייעודם יאושר להחלטת המבקש.
עץ מספר 9 (1 יח') מאושר לשימור.
עצים מספר 10, 11 (2 יח') נמצאים ברחוב ומאושרים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

אדריכלות פיתוח

=====

יש להתאים תכנון למדיניות גדרות 9003.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	10.0	40.0	10.0	שימור	13
2	פיקוס בנימינה	9.0	29.0	8.0	שימור	23
3	שפלה מאוצבעת	8.0	19.0	6.0	שימור	13
4	פיקוס מ.ל.י.	3.5	13.0	3.5	שימור	11
5	אלמוגן רחב עלים	7.0	64.0	6.0	שימור	16
6	ברכיכטון צפצפתי	8.5	35.0	4.0	שימור	14
7	פיקוס צר עלים	4.0	9.0	2.0	שימור	12
8	פיקוס צר עלים	7.0	14.0	4.0	כריתה	
9	אראוקריה רמה	10.0	28.0	2.5	שימור	12
10	ספיון השעווה	3.2	10.0	3.0	שימור	15
11	ברכיכטון צפצפתי	4.5	6.0	1.0	שימור	12

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 07/09/2018

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י צפתי עירית)

- לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף אמצעי בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, כולל ההקלה הבאה :
הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (13.36מ"ר)
- לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן למנוע תוספות בניה התואמות את התכניות התקפות באזור וע"פ חוק.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

- הריסת גדרות שפולשות לשצ"פ בחזית הקדמית לכיוון רח' ברודצקי לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.
- הריסת מחסן + גדרות שפולשות לשביל ציבורי לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
- הקטנת משטח מרוצף ופרגולה מעליו עד ל-12מ"ר בלבד.
- תיקון מפלס קומה שניה עד לגובה 3מ' ממפלס קומת הקרקע.
- הצגת חזיתות עתידיות עבור הבניין השלם הכולל 6 יח"ד צמודות קרקע.
- ביטול גדר בניה מוצעת בגובה 1.30מ' במרווח צדדי לכיוון שביל משותף והקמתה ע"פ מסמך המדיניות לרמת אביב, גדר חיה בלבד.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.

חוה"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 8**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018**

1. לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת באגף אמצעי בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, כולל ההקלה הבאה:
הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (13.36מ"ר)
2. לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן למנוע תוספות בניה התואמות את התכניות התקפות באזור וע"פ חוק.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. הריסת גדרות שפולשות לשצ"פ בחזית הקדמית לכיוון רח' ברודצקי לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2. הריסת מחסן + גדרות שפולשות לשביל ציבורי לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
3. הקטנת משטח מרוצף ופרגולה מעליו עד ל-12מ"ר בלבד.
4. תיקון מפלס קומה שניה עד לגובה 3מ' ממפלס קומת הקרקע.
5. הצגת חזיתות עתידיות עבור הבניין השלם הכולל 6 יח"ד צמודות קרקע.
6. ביטול גדר בנויה מוצעת בגובה 1.30מ' במרווח צדדי לכיוון שביל משותף והקמתה ע"פ מסמך המדיניות לרמת אביב, גדר חיה בלבד.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.

חוה"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1119	תאריך הגשה	12/07/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	רומנו מרדכי 14	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	8/6792	תיק בניין	0808-014
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2754, 2550א, 2550, 2485	שטח המגרש	331.5 מתוך 663 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קפלון ניר	רחוב מיזאן 7, תל אביב - יפו 6901870
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אקסלרוד אירית	רחוב קארו יוסף 30, תל אביב - יפו 6701434
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	193.77	29.23	25.42	3.83	
מתחת			148.64	22.42	
סה"כ	193.77	29.23	174.06	26.25	

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הריסת יח"ד קיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), הבניה כוללת: במגרש: 2 מ"ח לא מקורים במרווח קדמי, בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית בגובה של 1.50 מ'. הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי, בתאריך 6.11.18 הוגשה תכנית מתוקנת ללא הקלה כמותית של 6% וההתייחסות בדראפט ניתנה לתכנית המתוקנת.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד, בחזית הצפונית פונה אל רחוב רומנו. כעת מדובר על יח"ד קיימת במחצית המערבית של המגרש.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
1-18	25.02.1988	גדר בטון בגבולות המגרש בגובה של 1.50 מ'	87-1070
1-148	07.08.1985	בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה למתקני עזר, פרגולה במרווח צדדי, 2 מקומות חניה וגדרות בגבולות המגרש.	
1-147	07.08.1985	הריסת בניין קיים לשם בניית בנין חדש.	
118	18.05.1961	הוספת 1+1/2 חדרים ומרפסת לקומה א' בבניין קיים.	

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם החוכרים בנכס, למנהל ולחוכרים של מחצית מזרחית של המגרש, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2485 הופקדה ב-1.11.90, 3450, 2550'אזור תל ברוך)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
- סה"כ 2 קומות	לכל קומה 25% ע"פ תב"ע עבור 2 קומות 50%=165.75 מ"ר תוספת 2.5% בגין תוספת מבנה עזר = 8.28 מ"ר, שניתן להמיר לשטח עיקרי $174 = 27.5\% \times 331.5$ מ"ר ק"ק כולל מבנה עזר = 91.15 מ"ר	ק"ק 101.17 מ"ר ק"א 72.24 מ"ר סה"כ: 173.41 מ"ר	פורסמה הקלה לניוד שטחים בין הקומות, מקומה א' לק"ק (10.02 מ"ר)
שטח שירות: -ממ"ד -בליטות	- 9 מ"ר + עובי קירות -תב"ע לא מאפשרת שטחי שרות	-ממ"ד מוצע בקומת המרתף -גגון מעל קומת הקרקע בשטח של 20 מ"ר	מוצע גגון מעל קומת הקרקע, אשר לא ניתן לאשר כשטח שרות (ראה הערה מס' 1)
קווי בניין קדמי לרחוב רומנו לצד לצד לאחור קווי בניין למרפסות	8 3 קיר משותף 5 מרפסת מוצעת בתחום קו הבניין	8 3 קיר משותף 8	
מס' קומות	2	2	
גובה במטרים	4 מ'	2.80 מ'	
מוסד חניה ע"פ 2550'	2 מ"ח מקורים בשטח של 33 מ"ר	מוצעים 2 מ"ח לא מקורים עם שער חניה חשמלי, בשטח של 40 מ"ר בחזית צפונית לרחוב רומנו בצמוד למגרש שכן בקיר משותף.	

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

קומות	2	1	סטייה
שימוש	חדר משחקים/ חדר כושר, שירותים	חדר משחקים, כושר, כביסה ממ"ד, חדר מכונות בריכת שחיה במרווח אחורי.	
תכסית	שטח קומת הקרקע המותר $27.5\% = 91.15$ מ"ר	101.15 מ"ר	10 מ"ר
חצר מונמכת	חצר מונמכת בשטח של 10 מ"ר לחזית ברוחב של 1.50 מ'	מוצעת חצר מונמכת במרווח צדדי בשטח של 34 מ"ר נטו, רוחב 2.47 מ"ר	פורסמה הקלה לתב"ע ע'1 עבור חצר מונמכת בשטח של 22 מ"ר במרווח צדדי
כניסה נפרדת	עבור משרד למקצוע חפשי	מוצעת כניסה נפרדת למרתף שאיננו משרד	פורסמה הקלה לתב"ע ע'1 עבור כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים
הגדרת מרתף	ברובו חפור בתוך האדמה (לפחות 51%)	רובו חפור (למעט חזית מערבית)	

התאמה לתקנות:

בנייה במרווחים/בליטות	כן	לא	הערות
		+	מוצעת חצר מונמכת בשטח של 33 מ"ר וברוחב של 2.47 מ'

הערות	לא	כן	
במרווח צדדי (פורסמה הקלה עבור חצר מונמכת בשטח של 22 מ"ר וברוחב של 1.65 מ')			
קיר דיפון מוצע בגובה 3.30 מ' בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש צדדי למגרש שכן. (פורסמה הקלה מהצורך בנסיגה בגדר)			קיר דיפון
מוצעת פרגולה מעל מרפסת בקומה א', השטח הנ"ל מחושב כשטח עיקרי מאחר ומהווה שטח מקורה בן 3 קירות. (ראה הערה מס' 2)	+		מצללה על מרפסת הגג: - שטח המצללה
מרפסת מקורה בקומה א' בין 3 קירות בשטח של 18.62 מ"ר לא ניתן לאשר פרגולה (ראה הערה מס' 2)		+	מרפסת
גדרות בגבולות המגרש בגובה של 1.50 מ'		+	פיתוח שטח /גדרות
מוצעת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, בשטח של 22 מ"ר (פורסמה הקלה) וחדר מכונות בשטח של 5.80 מ"ר		+	בריכת שחיה לפי תב"ע 2754
מפלס הכניסה הקובעת הינו 24.38 + בהתאם לגובה המפלס הקיים גובה מפלס הרחוב הינו 24.10 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת

הערה:

מוצע גגון מעל קומת הקרקע בשטח של 20 מ"ר אשר לא ניתן לאשר מאחר והתב"ע החלה על האזור אינה מאפשרת שטחי שרות. מוצעת מרפסת מקורה בקומה א' בין 3 קירות, שטח זה נחשב כשטח עיקרי, מאחר ונוצלו כבר כל השטחים, לא ניתן לאשר במסגרת שטחים עיקריים.

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 52.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
2. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע.
3. הקלה מהצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון העולה על גובה של 3 מ'.
4. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים.
5. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.65 מ', עומקה 3.4 מ' ושטחה 22 מ"ר.
6. בריכת שחייה פרטית בהתאם להוראות תוכנית 2754.

התייחסות להקלות:

1. לא ניתן לאשר תוספת 6% לצורך שיפור תכנון מאחר והתכנית הופקדה לאחר 1.8.1989.
2. ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע. (בשיעור של 10 מ"ר)
3. אין צורך בפרסום הקלה מנסיגה מקיר דיפון מעל 3 מ', כאשר מרוחק מקו מגרש.
4. ניתן לאשר את ההקלה לכניסה נפרדת למרתף.
5. ניתן לאשר את ההקלה עבור חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי, אך נתוני החצר אינם מדויקים, בפועל שטח החצר המונמכת 33 מ"ר ורוחבה 2.47 מ'.
6. אין צורך בפרסום הקלה עבור בריכת שחיה במרווח אחורי לפי תב"ע 2754 נדרש מסירת הודעות בלבד.

תאריך הודעה אחרונה: 07/08/2018. ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"יתומר ברורמן 06/09/2018**תנועה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1 דרישת התקן: 2 מקומות חניה מתוכנן: 2 מקומות חניה, רוחב כניסה 5.6 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
תיקונים נדרשים : התאמת מידות הנישה לכלי האצירה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

מיקום העצים - מס' 16-18 במגרשים השכנים ,
מתוכנן - מס' 16,17 במרחק של 0.5 מטר מגבול המגרש .
השאר (6 יח') במגרש מתוכנן מס' 10-12 יבש / לא מוגנים .
מס' 6,15,23 (3 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 8,274 ש"ח .
מס' 16-18 (3 יח') מיועדים לשימור .
שטח החצר כ 193 מ"ר .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות פיתוח

מוצג כנדרש
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 19/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת במחצית המגרש המערבית של המגרש והקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם בריכת שחיה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות :
1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (בשיעור של 10 מ"ר).
 2. הקמת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים.
 3. חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.47 מ' ובשטח של 33 מ"ר לעומת רוחב 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. התאמה לתקנות התב"ע או לחילופין ביטול הפרגולה מעל מרפסת קומה א'
2. ביטול גגון במרווח אחורי.
3. הקטנת שטח המרתף עד לשטח המותר (91.15 מ"ר)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום קומת המרתף והדירה העליונה כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה ;
2. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל ;
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
4. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.

תיאור הדין :

ליאור שפירא: אין אפשרות לקבל הקלה של 6%?
אלנה דוידזון: לפי חישוב השטחים, אני רואה שהם לא צריכים 6%. מדובר על תב"ע מופקדת בשנת 1990.
הראלה אברהם אוזן: מדובר בהוראת חוק. החוק אומר שתוכניות שהופקדו אחרי תאריך מסוים, 1.8.1989, לא ניתן לאפשר להם הקלה כמותית. צריך לעשות בדיקה ולראות מתי התוכנית הופקדה.
ליאור שפירא: זאת לא שכונה עם בניינים, מדובר בשכונה צמודי קרקע, אני לא חושב שהופקדה שם תוכנית.
הראלה אברהם אוזן: ראית בקשה שאושרה שם?
ליאור שפירא: כן.
הראלה אברהם אוזן: צריך לראות את הבקשה ולבדוק.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת במחצית המגרש המערבית של המגרש והקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) עם בריכת שחיה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:
 1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע (בשיעור של 10 מ"ר).
 2. הקמת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחדר משחקים.
 3. חפירת חצר מונמכת ברוחב 2.47 מ' ובשטח של 33 מ"ר לעומת רוחב 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים אחרי ועדה

1. התאמה לתקנות התב"ע או לחילופין ביטול הפרגולה מעל מרפסת קומה א'
2. ביטול גגון במרווח אחורי.
3. הקטנת שטח המרתף עד לשטח המותר (91.15 מ"ר)

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום קומת המרתף והדירה העליונה כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה ;
2. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל ;
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
4. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1157	תאריך הגשה	19/07/2018
מסלול	בניה חדשה	בניין חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	אופיר 22א רחוב קפריסין 17	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	211/6627	תיק בניין	0814-022א
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, ע1, ג1, 2754, 256, 2550א, 1837, 2550	שטח המגרש	488.5=977/2 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לחמנוביץ גיל	רחוב אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434
מבקש	לחמנוביץ גילי	רחוב אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434
בעל זכות בנכס	לחמנוביץ גיל	רחוב אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434
בעל זכות בנכס	לחמנוביץ גילי	רחוב אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434
עורך ראשי	בלטמן כהן ורד	ת.ד. 157, משמרת 4069500
מתכנן שלד	בהריר מאיר	רמפה בני דן 14, תל אביב - יפו

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	8.79	85.89		31.60	308.74
	10.46	102.23			
	19.25	188.12		31.60	308.74

מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
הריסת בניה קיימת במחצית מערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. כמו כן הבקשה כוללת הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי דרום מזרחי עם חדר מכונות תת קרקעי. במגרש : מוסך חניה עבור 2 מכוניות (זה ליד זה) בשטח של 33 מ"ר, מסתור אשפה ופילרים במרווח קדמי, משטחים מרוצפים ופרגולה מחומר קל (פלדה) במרווחים צדדיים דרום מזרחי ודרום מערבי.

מצב קיים:

במגרש פינתי הפונה בחזית הצפון מזרחית אל רחוב קפריסין ובחזית הצפון מערבית אל רחוב אופיר, קיים בניין בן 2 קומות עם גג רעפים עבור 2 יח"ד, כעת מדובר על יח"ד מערבית שמיועדת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
10-0435	25/07/2010	בניה ללא תוספת שטח-גדר עד 1.5, במחצית המערבית של המגרש	20091142
08-0698	04/09/2008	בניית גדר בלוקים בגבול המגרש המזרחי, הסדרת 2 מקומות חניה במרווח אחורי של בניין קיים	20071419
990895	06/10/1999	הריסת בניה קיימת במחצית מערבית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, 2 מקומות חניה וגדרות בגבולות המגרש.	1990244
	22/05/1970	שינויים בקומה א' ותוספת קומה ב' למבנה במחצית מזרחית של המגרש	1065
	20/12/1963	שינויים פנימיים בבית בן קומה אחת והוספת מחסן בחצר במחצית	841

	מערבית של המגרש.		
26	שינויים פנימיים, איחוד 2 חדרים לחנות במבנה בן קומה אחת במחצית מזרחית של המגרש	15/04/1958	
653	הוספת חדר ומרפסת בקומה א' במחצית מזרחית של המגרש	02/12/1952	

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וחכירה פרטית, הבקשה חתומה ע"י החוכרים ומיופה כוחם, לחוכר הנוסף בנכס ולמנהל נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות של המנהל (הוגש אשור חד פעמי של המנהל עבור בעל הזכויות הראשון בנכס) והתנגדות נוספת.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 256 אזור תל ברוך)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
- קומה טיפוסית - סה"כ שטח שרות ממ"ד בליטות	20% משטח המגרש = 97.7מ"ר $488.5 \times 40\% = 195.4$ מ"ר 9מ"ר + עובי קירות ללא הגבלה	ק"ק : 100.44מ"ר (כולל הפרשי ממ"ד 3.7מ"ר) ק"ק : 119.65מ"ר סה"כ : 220.09מ"ר מוצע ממ"ד בק"ק בשטח של 16.15מ"ר כולל עובי קירות 3מ"ר	24.69מ"ר הקלה יחסית 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) $488.5 \times 6\% = 29.31$ מ"ר
קווי בניין קדמי לרחוב אופיר קדמי לרח' קפריסין לצד דר' מערב לצד צפ' מזרח	4.5 מ' 5 מ' 4 מ' 4 מ'	5.60 מ' 5 מ' 4.25 מ' קיר משותף	
מס' יחידות מותר	2 על המגרש	2 על המגרש	
מס' קומות	2	2	

בנייה על הגג: ניצול חלל גג רעפים מכח ג'1

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
שטח ריצפת הקומה בחלל הגג מעל 1.80מ'.		מוצע 92.39 מ"ר כשטח עיקרי	
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים)	7מ'	
שיפוע הגג	40-50%	40%	גג רעפים מוצע בתוך קירות היקפיים ובניגוד להוראות תכנית ג'1.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2		1	
גובה קומה	4 מ'	3מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים	
תכסית	לפי שטח קומת הקרקע המותר 20% משטח המגרש 97.7+ שטח הממ"ד בקומת הקרקע = 110.4מ"ר	102.23מ"ר	
הגדרת המרתף	ברובו חפור בתוך הקרקע הקיימת (לפחות 51% מקירותיו החיצוניים)	רובו חפור מתחת לקרקע למעט קיר חיצוני מערבי	

סטייה	מוצע	מותר	
	(חצרות אנגליות)		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
מוצעות 3 חצרות אנגליות במרווח צדדי דרום מערבי, בשטח של 10 מ"ר וברוחב של 1 מ' נטו.		+	אוויר מרתף, ממדי חצר אנגלית
מוצעת פרגולה בחזית אחורית בתחום קווי בניין בשטח של 48.7 מ"ר		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה
מוצעת מרפסת צדדית לכיוון דרום מערב בחלל הגג בשטח של 18 מ"ר		+	מרפסת
מוצעות גדרות בגבולות המגרש: - דרום מערב - גדר קיימת - דרום מזרח (צדדית) גדר מוצעת בגובה 1.60 מ' ממפלס הקרקע המוצעת (1.10 ממפלס הבריכה, 3 מ' ממפלס השכן, ראה הערה 1) - גדר הפרדה פנימית בגובה 1.80 מ' (פורסמה הקלה) - בחזית לרח' אופיר מוצעת גדר בגובה של 1.50 מ'	+	+	פיתוח שטח /גדרות
במרווח אחורי מוצעת בריכת שחיה בשטח של 38 מ"ר וחדר מכונות בשטח של 12.5 מ"ר, בריכת שחיה בולטת ממפלס הקרקע ב-50 ס"מ		+	בריכות שחיה
מוצע מילוי אדמה במרווח אחורי בגובה 1.67 מ' מקו הקרקע הטבעי וכתוצאה מכך מוצעת גדר בגבול מגרש דרומי בגובה 3 מ' ממפלס שכן, הנ"ל לא מבוקש כהקלה.	+		מילוי אדמה
מפלס הכניסה הקובעת +27.70 לעומת מפלס הרחוב +27.41 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת
מוצע מוסך חניה במרווח קדמי לרח' אופיר בשטח של 34 מ"ר לעומת 33 מ"ר המותרים ע"פ התב"ע.	+		התאמה לתכנית 2550' מוסך חניה ל-2 רכבים

הערה: לא ניתן לאשר הגבהת גדר בגבול מגרש אחורי בגובה 3 מ' ממפלס שכן.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה לתוספת שטח 6% מעבר למותר, בחלק היחסי השייך למבקש.
2. הקלה לניוד שטחים בין הקומות.
3. הקלה לבניית חצרות מונמכות עד מפלס רצפת מרתף שהינן ברוחב 1.50 מ' נטו.
4. בניית בריכה בחצר אחורית
5. הקלה להגבהת גדר צפון מזרחית עד לגובה 1.80 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 16/08/2018

התייחסות להקלות:

1. ניתן לאשר את הבקשה להקלה יחסית של 6% משטח המגרש.
2. הקלה זו אינה רלוונטית.
3. הקלה לא רלוונטית, אין צורך בפרסום הקלה עבור חצרות מונמכות עד לגובה מפלס המרתף מאחר ורוחבן 1 מ' ושטחן הכולל קטן מ-10 מ"ר.
4. הקלה לא רלוונטית, אין צורך בפרסום הקלה עבור הקמת בריכת שחיה אלא מסירת הודעות במתכונת פרסומים בלבד.
5. ניתן לאשר את ההקלה להגבהת גדר הפרדה פנימית בהמשך לקיר משותף עד לגובה 1.80 מ'.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
ישי דב גלילי עו"ד	רחוב החשמונאים 105, תל אביב - יפו 6713320	
נקאש אלי	רחוב אופיר 22, תל אביב - יפו 6901422	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם החוכרים בנכס בקיר משותף אשר הגישו מכתב התנגדות ע"י עו"ד גלילי המייצג אותם ומסתמך על חוות דעת אדריכלית שנערכה ע"י אדריכל אלון ברקאי.
לטענתם, תכנית מצב עתידי, לא מתייחסת לקו הבנין בצד שכן, מאחר ומדובר במגרש פינתי במפגש הרחובות אופיר וקפריסין, קיים קיטום במגרש השכן במקביל לצומת הרחובות.
השכנים מבקשים כי יובטח להם שתכנית מצב עתידי איננה מחייבת ולא תשפיע על תכנון דירתם.

התייחסות להתנגדויות:

תכנית מצב עתידי הינה בגדר המלצה, דבר שנדרש לפי הוראות תכ" ג' 1/ לעניין צורת הגג ולא תשפיע על תכנון דירת השכנים, מלבד ההסכם בעניין גג רעפים או גג שטוח.

חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
(עדכון בתחנת תנועה וחניה מתאריך 11.11.2018)

תנועה

=====

דרישת התקן : 2 מקומות חניה.
מתוכנן : 2 מקומות חניה, רוחב כניסה 5.6 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון.
חוות דעת : הסדר חניה , כולל מיקום כניסה לחניה אושר באגף התנועה.
תכנית מאושרת נמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה.
הנחיות פורטו בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

הבקשה לא כוללת כריתה של עצים מוגנים.
הבקשה כוללת העתקה של עץ אחד ושימור של שאר העצים המוגנים.
הוגשה תכנית מתוקנת של הבריכה, כשהיא מוגבהת (כמעט לחלוטין) מעל האדמה ומונחת על כלונסאות המרוחקות מהעצים די הצורך.
הצגתי את התכנון ליוני והוא אישר שניתן לקבלו וכי לא יגרום לפגיעה ביציבות ארבעת הברושים שבמגרשים הסמוכים.
לגבי נתונים מלאים של העצים - ראה בטבלה שהקליד עורך הבקשה.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות פיתוח

=====

הנחיות פורטו בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	15.0	50.0	5.0	שימור	15,080
2	ברוש מצוי	15.0	50.0	5.0	שימור	15,080
3	ללא עץ-ללא עצץ	4.5	22.0	2.0	כריתה	
4	דקל הטבעות	5.0	25.0	4.0	העתקה	2,400
5	ברוש מצוי	10.0	40.0	4.0	שימור	9,651
6	ברוש מצוי	9.0	40.0	4.0	שימור	9,651

ח"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 23/07/2018

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (29.31 מ"ר).
2. הקלה לבניית גדרות הפרדה פנימיות עד גובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. חישוב שטח הממ"ד העולה על השטח המותר כשטח שירות יחושב כשטח עיקרי.
2. הקטנת שטח המוסך לשטח המותר ע"פ תב"ע.
3. ביטול גג רעפים בתוך קירות היקפיים מבטון וסימון גג רעפים מעבר לקיר חיצוני.
4. ביטול גדרות בגבול המגרש מעבר לגובה המותר.
5. ביטול מילוי אדמה במרווח אחורי עד לגובה 0.50 מ' ממפלס הקרקע הקיימת והנמכת בריכת השחיה בהתאם.
6. הקמת גדר במרווח אחורי עד גובה 1.00 מ' מעל מילוי אדמה 0.50 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תוספת ריצפה בחלל הכלוא בין קירות הממ"ד היורדים בקומת המרתף, מהווה הפרה מההיתר ותביא לביטול.
 2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
 3. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות ומרתף ירשמו כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה;
- * רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: בחוות דעת של התנועה רשום להעביר לסירוב. וחוות דעת של בוחן הרישוי רשום לאשר את הבקשה ואין התייחסות לגבי התנועה.

אלנה דוידזון: בדקנו את הנושא, ובאמת יש חוות דעת חיובית של מכון הרישוי. המבקשים הגישו תוכנית מתוקנת והדבר תוקן.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (29.31 מ"ר).

2. הקלה לבניית גדרות הפרדה פנימיות עד גובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. חישוב שטח הממ"ד העולה על השטח המותר כשטח שירות יחושב כשטח עיקרי.
2. הקטנת שטח המוסך לשטח המותר ע"פ תב"ע.
3. ביטול גג רעפים בתוך קירות היקפיים מבטון וסימון גג רעפים מעבר לקיר חיצוני.
4. ביטול גדרות בגבול המגרש מעבר לגובה המותר.
5. ביטול מילוי אדמה במרווח אחורי עד לגובה 0.50 מ' ממפלס הקרקע הקיימת והנמכת בריכת השחיה בהתאם.
6. הקמת גדר במרווח אחורי עד גובה 1.00 מ' מעל מילוי אדמה 0.50 מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תוספת ריצפה בחלל הכלוא בין קירות הממ"ד היורדים בקומת המרתף, מהווה הפרה מההיתר ותביא לביטולו.
 2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
 3. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות ומרתף ירשמו כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה;
- * רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1215	תאריך הגשה	30/07/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	איזמוז'יק לאה ודויד 1	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	594/6624	תיק בניין	2318-001
מס' תב"ע	תע"א/603/2185, ע1, 2185	שטח המגרש	178.5 מתוך 357 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מילשטיין אורית	רחוב כלנית 5, בצרה 6094400
בעל זכות בנכס	מילשטיין בני	רחוב הגפן 3, הרצליה 4666503
בעל זכות בנכס	מילשטיין רוזינה	רחוב הגפן 3, הרצליה 4666503
עורך ראשי	ממון ניר	רחוב כ"ג יורדי הסירה 5, תל אביב - יפו 6350807
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
		4.7			
		4.7			

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 16-1189 מתאריך 09/05/2017 בבניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ועליית גג עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית המערבית של המגרש, השינויים כוללים: - בקומת המרתף: שינויים פנימיים ותוספת מדרגות חיצוניות המובילות אל קומת מרתף המיועד למגורים. מדובר במגרש דרום מערבי במבן 603 תב"ע 2185.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, קיים בניין בהליכי בנייה בן 2 קומות מעל קומת מרתף ועליית גג, הכולל 2 יח"ד. כעת מדובר ביח"ד מערבית. בחזית הצפונית הבניין פונה אל שביל הולכי רגל, בחזית מערבית פונה אל רחוב משה סנה, הכניסה למגרש הינה דרך רחוב איזמוז'יק.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
16-1189	09/05/2017	הארכת תוקף בקשה מס' 15-0781 מתאריך 15/04/2015	16-1721
	15/04/2015	הקמת יח"ד (קוטג') במחצית מערבית של המגרש, בן 2 קומות מעל מרתף ועליית גג בקיר משותף. על המגרש 2 יח"ד	15-0781
170035	09/05/2017	הארכת תוקף בקשה מס' 15-1235 מתאריך 17/06/2015	16-1759
	28/02/2017	הקמת יח"ד (קוטג') במחצית מזרחית של המגרש, בן 2 קומות מעל מרתף ועליית גג בקיר משותף. על המגרש 2 יח"ד	15-1235

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקש ומיופה כוחם של הבעלים במחצית השניה של המגרש.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים וממ"ד	
גובה	מרתף עד 4 מ' נטו	2.83 מ' נטו	
כניסה נפרדת	משרד עבור מקצוע חופשי	מוצעת כניסה נפרדת למרתף במרווח אחורי, (פורסמה הקלה) בנוסף לחצר אנגלית קיימת, ברוחב 1.50 מ' דבר היוצר חצר מונמכת בשטח של 13.5 מ"ר, הנ"ל מבוקש כהקלה. רוחב החצר מונמכת עד 2.50 מ'.	

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למגורים.
 - חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי במרחק של 1.10 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 2.50 מ' ועומקה 3.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 27/08/2018 ולא התקבלו התנגדויות.

- ניתן לאשר את ההקלה לכניסה נפרדת אל המרתף מתוך החצר, אך לא ניתן לאשר מגורים במרתף אלא ע"פ הוראות תכ" ע1.
- ניתן לאשר את ההקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב 2.50 מ' במפלס המרתף בחזית אחורית.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 08/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה, המבוקש טרם בבנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

לאשר את הבקשה להגדלת רוחב חצר מונמכת והקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת אל המרתף מתוך החצר, כולל ההקלות הבאות:

- הוספת כניסה נפרדת למרתף מהחצר.
- הגדלת רוחב חצר מונמכת במרווח אחורי עד לרוחב 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- רישום תקנה 27 בספר מקרקעין ישראל כי הדירה וקומת המרתף המוצמדת אליה הינה יחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
- ההיתר בכפוף לתנאים בהיתר המקורי.

תיאור הדיון:

אלנה דוידזון: מדובר בבניין קיים. מבקשים כניסה נפרדת מהמרתף והגדלת רוחב חצר.
ליאור שפירא: מבקשים כניסה נפרדת, האם אנחנו מאפשרים זאת? בעבר התנגדו.
אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים את הכניסה ודורשים רישום תקנה 27 לאי חלוקת דירה.
ליאור שפירא: מדובר בהערת אזהרה?
הראלה אברהם אוזן: לא. זו הערה תכנונית שאומרת לצד השלישי שים לב. יש התראה תכנונית.

אודי כרמלי: זאת לא הערת אזהרה.

ליאור שפירא: אם אני מבצע מכירה ויש לי כזאת הערה.

הראלה אברהם אוזן: במקרה כזה לא צריך הסכמות שלנו למכירה. זאת לא הערה לפי חוק המקרקעין על עסקה במקרקעין. אתה יכול לקנות ולקחת משכנתא. זה שונה מהערת אזהרה.

ליאור שפירא: אבל פעם היה אחרת, נכון?

הראלה אברהם אוזן: זאת התראה תכנונית.

אודי כרמלי: אנחנו משרתי ציבור, כשאנחנו מזהים מצב שבו יתכן ותתבצע עבירה, כדי לשמור על הציבור אני מכניס את ההערה הזאת כדי שאותו בן אדם, אם יבחר לעשות את מה שאני חושב שהוא הולך לעשות, ולאחר מכן ירצה לגלגל את הנכס הזה, יהיה לו דגל שלא ניתן.

ליאור שפירא: אני יכול לחלוק עליך. יש תיק בניין שבו ניתן לראות תוכניות וזכויות.

הלל הלמן: עיקר השימוש בתקנה הוא בשטחים המשותפים שהם נרשמים. כל פעם שיש סיטואציה תכנונית שהיא עלולה בהמשך לפגוע באחד מהמשתמשים, אנחנו רושמים את ההערה לפי התקנה הזאת. כל אחד שמוציא נסח טאבו ידע שהוא לא יכול לעשות את זה.

הראלה אברהם אוזן: במקרה הזה המבקש ביקש הקלה לכניסה נפרדת למרתף. התוכנית שאושרה כאן לא אישרה מלכתחילה כניסה למרתף. יכולת להיכנס רק דרך הדירה שלך.

אודי כרמלי: אני רק שם שמה כוכבים כדי שהציבור הרחב ידע את הנושא.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להגדלת רוחב חצר מונמכת והקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת אל המרתף מתוך החצר, כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף מהחצר.

2. הגדלת רוחב חצר מונמכת במרווח אחורי עד לרוחב 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 בספר מקרקעין ישראל כי הדירה וקומת המרתף המוצמדת אליה הינה יחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה והצגת הני"ל לפני תעודת גמר.

2. ההיתר בכפוף לתנאים בהיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1236	תאריך הגשה	02/08/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אוגרית 18	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	227/6627	תיק בניין	0815-018
מס' תב"ע	ע1, 256, 1837	שטח המגרש	1233 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דבוש צורי	ת.ד. 69001, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	דבוש צורי	ת.ד. 69001, תל אביב - יפו
עורך ראשי	רוזן רון	ת.ד. 416, אודים 4290500
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

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			0	מעל
		0			0	מתחת
		0			0	סה"כ

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 16-0923 מתאריך 3.3.2016 שניתן עבור הריסה של 2 יח"ד בקיר משותף והקמה של יח"ד אחת בת 2 קומות מעל קומת מרתף. הבקשה כוללת הגדלת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי, ברוחב של 2.50 מ' לעומת 1.50 המאושר בהיתר, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש והגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי מזרחי ואחורי עד לגובה 1.80 מ'. כ"כ הבקשה כוללת הקמת גדר פנימית בטיחותית בהיקף הבריכה בגובה של 1.05 מ'.

מצב קיים:

בניין בבניה בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2016-0429	שינויים-מהיר-הארכת תוקף החלטה לבקשה מס' 2014-2375	10/11/2016	16-0923
2014-2375	הריסה של 2 יח"ד צמודות בקיר משותף והקמתה של יח"ד אחת בת 2 קומות מעל מרתף, פג תוקף ההחלטה	02/01/2013	
2014-0213	הארכת תקף לבקשה 13-0004 פג תוקף ההחלטה	27/01/2014	
2013-0004	הריסת בניה קיימת במגרש – פג תוקף ההחלטה	02/01/2013	
	בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור מקלט	11/02/1972	917
	שינויים ותוספת בקומה א' ותוספת קומה ב' חלקית	15/06/1970	189
	בניין בן קומה אחת וגדר, 2 חדרים וח"ש.	27/10/1954	754

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית, נשלחה הודעה לפי תקנה 36' לרמ"י, המבקש הוא החוכר בנכס והחתום על הבקשה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חצר מונמכת מוצעת במרווח מזרחי ברוחב 2.50 מ' ובשטח של 34.50 מ"ר לעומת 1.50 מ' רוחב ו-10 מ"ר שטח המותרים. חצר מונמכת מוצעת בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש. הנ"ל מבוקש כהקלה.	+		בנייה במרווחים/בליטות
מוצעות גדרות בגבול מגרש מזרחי ודרומי בגובה 1.80 מ' ממפלס הקרקע, לעומת 1.50 מ' המותרים, הנ"ל מבוקש כהקלה.	+		פיתוח שטח /גדרות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:

1. חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.48 מ' ועומקה 3.50 מ'.
2. הגבהת גדרות מזרחית ודרומית מעל לגובה 1.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 20/08/2018 והתקבלה התנגדות אחת.

התייחסות להקלות:

1. ניתן להמליץ על הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב 2.50 מ' ובשטח של 34.5 מ"ר לעומת 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר המותרים.
2. ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדרות בגבולות מגרש צדדי מזרחי ואחורי עד לגובה 1.80 מ'.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
לרמן עדנה (בעל הבניין הגובל מצד מזרח)	רחוב אוגרית 20, תל אביב - יפו 6901620	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הגבהת הגדר המזרחית המשותפת עלולה לערער את יציבות הגדרות הקיימות עקב עומס נלווה.
2. הגבהת הגדר תגרום להטלת צל על מגרש השכנה המתנגדת ותפגע בצמחיה הקיימת.
3. הרחבת החצר האנגלית לכיוון מזרח תערער את יציבות הגדרות הקיימים.
4. הרחבת החצר האנגלית נועדה לשפר את אוורור החניון התת קרקעי שלא כמקובל בצמוד לרחוב, כתוצאה מכך עלול לגרום לזיהום ורעש לכיוון חדרי המגורים של השכנה ולהוות מטרד תברואתי וירידה באיכות החיים של המתלוננת.

התייחסות להתנגדויות:

1. הגדר אושרה בגובה של 1.50 מ'. עתה מבקשים הגבהת הגדר עד לגובה 1.80 מ' כדי להבטיח את יציבות הגדרות. יש להציג אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לגבי הגבהת הגדרות בגבולות המגרש.
2. היטל הצל של תוספת הגדר עד לגובה 1.80 מ' בגבול מגרש מזרחי 'נבלע' בהיטל הצל של המבנה אשר גובהו 7 מ'.
3. כנ"ל בסעיף 1.
4. על המבקש לדאוג כי אוורור המרתף באם יעשה באמצעות מפוחים או אמצעי מכני אחר, יענה על דרישות תקן רעש וזיהום אויר ובכל מקרה לא יגרום לזיהום אויר לצד המתלוננת.

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 08/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח בית בבניה המבוקש בבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0923 מתאריך 3.3.2016. כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת רוחב חצר מונמכת עד לרוחב 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים במרווח צדדי ובשטח של 34.50 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדי מזרחי ואחורי עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- 2. לדחות את ההתנגדויות שכן הגבהת גדר מוצעת עד לגובה הגדר הקיימת אצל השכנה, כמו כן הגדלת רוחב החצר המונמכת מוצעת בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מס' 16-0923 מתאריך 03/03/2016.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים במגרש וכן התחייבות כי אוורור המרתף לא יגרום לזיהום אויר או אקוסטי לנכסים הגובלים במגרש.

תיאור הדיון :

ציפי ברנד לא משתתפת בדיון.
אלנה דוידזון: מבוקשת כאן הקמת גדר בטיחותית לבריכת שחייה. בחנו את התנגדות שהתקבלה ואנו ממליצים לדחות את ההתנגדות ומאחר והגדר היא במרחק של 1 מ'. ניתן לבקש הקלה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0923 מתאריך 3.3.2016. כולל ההקלות הבאות:
 - הגדלת רוחב חצר מונמכת עד לרוחב 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים במרווח צדדי ובשטח של 34.50 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 - הגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדי מזרחי ואחורי עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - 2. לדחות את ההתנגדויות שכן הגבהת גדר מוצעת עד לגובה הגדר הקיימת אצל השכנה, כמו כן הגדלת רוחב החצר המונמכת מוצעת בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מס' 16-0923 מתאריך 03/03/2016.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים במגרש וכן התחייבות כי אוורור המרתף לא יגרום לזיהום אויר או אקוסטי לנכסים הגובלים במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-המצביאים 55

מספר בקשה	18-0507	תאריך הגשה	27/03/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	המצביאים 55 רחוב ברק 34	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	171/6336	תיק בניין	0883-055
מס' תב"ע	תגפפ33, ע1, ג1, 958, 3450, 2754, 2550, א2550	שטח המגרש	643

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורץ עובד ליאת	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו 6962041
מבקש	עובד אליירן	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו 6962041
בעל זכות בנכס	קורץ עובד ליאת	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו 6962041
בעל זכות בנכס	עובד אליירן	רחוב ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו 6962041
עורך ראשי	מסורי ענת	רחוב צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	10.22	65.69		57.60	370.39	מעל
	35.79	230.13				מתחת
	46.01	295.82		57.60	370.39	סה"כ

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
הריסת בית חד קומתי עבור יח"ד אחת הקיימת על המגרש והקמת בית מגורים חד – קומתי מעל מרתף עם קומת גג . בנוסף הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים, בריכת שחייה לא מקורה במרווח קדמי, מחסן, גדרות בנויים בגבולות המגרש ופיתוח שטח.

מצב קיים:

מגרש פינתי עם חזית קדמית לרח' המצביאים בדרום וחזית קדמית לרחוב ברק במזרח. קיים בניין חד קומתי ליח"ד אחת המיועד להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	1966	בערכת הרישוי נמצאו מסמכים המתייחסים לאגרות בנייה לבית מגורים חד קומתי ליח"ד אחת בשטח של כ- 105 מ"ר והמיועד עתה להריסה. לא נמצא תיעוד להיתר הבנייה.	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע תכנית תגפ 333, 958, 3450, אזור צהלה

סטייה	מוצע	מותר	
98.23 מ"ר, הנ"ל מבוקש כהקלה להעברת שטחים המותרים מקומה א' לקומת הקרקע. 33.93 מ"ר, הנ"ל מבוקש כהקלה של 6% משטח המגרש סה"כ 38.58 מ"ר	226.83 מ"ר.	לבנין חד-קומתי 20% - 128.6 מ"ר. 30% משטח המגרש לבנין בן 2 קומות - 192.9 מ"ר 2.5% משטח המגרש עבור מבנה עזר (ניתן להפוך לשטח עיקרי כחלק מהבנין) = 16.075 מ"ר 9 מ"ר עבור ממ"ד + קירות סביב.	שטחים עיקריים - סה"כ ע"פ תכנית 958 שטח שירות : -מבנה העזר ממ"ד
0.03 מ', לא ניתן לאשר.	4.97 מ'	5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב המצביאים –
	6.00 מ'	6 מ'	קדמי לרחוב ברק -
חריגה של 0.30 מ' (10%), בשני קווי בניין צדדיים – צפוני ומערבי, והנ"ל מבוקש כהקלה.	2.70 מ'	3 מ'	לצדדים
	1	1	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות מקסימלי
	3.85 מ'	4 מ' לקומת קרקע	גובה במטרים

בנייה על הגג מכח תכנית ג1

סטייה	מוצע	מותר	
6.21 מ"ר.	153.65 מ"ר	65% מתכסית הגג בבנייה בזמנית לפי תכנית ג1 – 147.44 מ"ר	שטח/תכסית
- לא סומנו מתקנים טכניים בחתכים. - 0.26 מ' לא ניתן לאשר. - גדר הסתרה למתקנים טכניים מקיפה שטח של 32 מ"ר שלא לצורך.	5.00 מ' דוד מרצפת קומה א' (קומת הגג) עד לקצה גדר הסתרה ממתכת למתקנים טכניים). 3.26 מ'.	5 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון (לגג שטוח), מדוד מפני הגג. -גובה פנימי נטו 3.00 מ'	גובה
2 מ', מבוקשת הקלה.	- 3.15 מ' בחזית קדמית מזרחית לרחוב ברק. - ללא נסיגה בחזית קדמית דרומית לרחוב המצביאים. - ללא נסיגה בחזיתות צדדיות	2.0 מ' לחזית 1.2 מ' לצד / אחור	נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
	גג בטון שטוח, קיימים מיעוט בתים עם גגות שטוחים בשכונה	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	חדרי כושר ומשחקים, מחסן, ממ"ד, משרד, וחדר כביסה.	חניה / מחסנים / דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש
31.23 מ"ר, לא ניתן לאשר.	183.05 מ"ר. 23.22 מ"ר עבור חדרי מכוניות לבריכת שחייה, בריכת איזון, בנוסף לשטח המותר למרתף לפי תכנית ע. 1. 15 מ"ר לחדר מערכות חשמל, חימום ותקשורת כחלק משטח המרתף.	בתוך קונטור הבניין ועד שטח קומת הקרקע המותר ע"פ תב"ע – 20% משטח המגרש – 128.60 מ"ר. חדרי מכוניות, בריכת איזון בנוסף לשטח המרתף המותר.	תכנית / שטח
חצר מונמכת בחריגה של 32.70 מ"ר, ביחס להנחיות מרחביות.	א- חצר מונמכת בשטח 4.95 מ"ר בחזית קדמית לרחוב המצביאים. ב- חצר מונמכת בשטח 42.70 מ"ר בחזית צדדית מערבית.	חצרות אנגליות בשתי חזיתות לא קדמיות בשטח של עד 10 מ"ר ברוטו לכל חזית	חצר אנגלית
מיקום המשרד במרתף מרוחק ממדרגות חיצוניות, מחולק לשני מהלכים ברוחב של יותר מ-1.50 מ'	ירידה נפרדת בחצר מונמכת מערבית, קיים משרד במרתף.	מדרגות חיצוניות בחצר מונמכת לצורך כניסה נפרדת למשרד מקצוע חופשי במרתף	ירידה חיצונית למרתף

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
			בנייה במרווחים / בליטות
	+		- גודל חדריים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור / מימדי חצר פנימית / חיצונית
מרפסות גג כתוצאה מהגבלת שטח קומת הגג ל- 65% מקונטור מפלס הגג של הקומה שתחת קומת הגג (במקרה דנן-קומת הקרקע) ע"פ תכנית 1ג	+		מרפסת
גדרות בגובה של 2.70 מ' מפני המדרכה ברוחב ברק, שלא ניתן לאשר.	+		פיתוח שטח / גדרות
ממוקם בחזית החלקה במרכז פאת הגדר לרחוב המצביאים שלא ניתן לאשר.	+		פילרים לתשתיות / מסתור אשפה
מוצעת בריכת שחיה בשטח של 52.65 מ"ר בצמוד לגדר המגרש המוצעת בחזית קדמית מזרחית לרחוב ברק. הפרשי המפלסים בין הרחוב לפני הקרקע בחלקה מחייבים גדרות בגובה 2.70 מ' כנ"ל, שלא ניתן לאשר.	+		בריכות שחיה
גבוה ב- 0.35 מ' מעל קרקע טבעי	+		מפלס כניסה קובעת
קיים תצהיר מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשירותים נלווים למגורים.

2. העברת 10% מקומה א' לקומת קרקע.
3. הקטנת קו בניין צדדי מ-3.0 מ' עד 2.7 מ' בכוון מערב וצפון.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.0 מ' במקום 2.0 מ' בחזית הקדמית בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) לתכנית ג-1.
5. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח קדמי במרחק 0.0 מ' מגבול המגרש בהתאם להוראות תכנית 2754.
6. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.6 מ' ועומקה 3.5 מ'.
7. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-32.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
8. בניית המרתף מחוץ להיטל קומת הקרקע המוצעת.
9. ביטול הצורך בנסיגה בגדר מעל קיר דיפון בגובה העולה על 3 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 23/04/2018 ולא התקבלו התנגדויות

1. ניתן להמליץ על הקלה הנ"ל בתנאי שגם המדרגות ימוקם בתוך חצר אנגלית מונמכת ברוחב של 1.50 מ' בלבד.
2. ניתן להמליץ על הקלה הנ"ל.
3. ניתן להמליץ על הקלה הנ"ל.
4. ניתן להמליץ לקבל ההקלה הנ"ל שכן קומת הגג היא קומה שנייה בבניין וקיים מרווח קדמי כלפי 2 רחובות, וכן הבניין מתוכנן עם קומה עיקרית אחת (למעט קומת הגג), והתב"ע 958 מאפשרת בניין עם 2 קומות עיקריות.
5. ההקלה הנ"ל לא רלוונטית, שכן לפי תכנית 2754 ניתן להקים בריכת שחיה גם במרווח קדמי אך אם תמוקם בריכת השחיה בקו 0 יתקבל קיר גדר גבוה 2.70 מ' עם מעקות בטיחות לבריכת השחיה שלא ניתן לאשר.
6. לא ניתן להמליץ על ההקלה הנ"ל שכן מבוקשת חצר מונמכת בשטח של 42.70 מ"ר בניגוד להנחיות מרחביות. ניתן להקים חצר אנגלית/מונמכת בשטח של עד 10 מ"ר בלבד.
7. ניתן להמליץ לקבל את ההקלה הנ"ל.
8. ההקלה הנ"ל אינה רלוונטית שכן מחוץ להיטל הבניין מוצעים חללים עבור מתקנים טכניים לבריכת השחיה וכן חלל מערכות טכניות, תקשורת וחימום ללא זיקה לבריכת השחיה. לפי תכנית ע"1 שטח המרתף נקבע בהתאם לתכנית המותרת לפי תב"ע ראשית ועוד שטח הנדרש לתפקוד הבניין. במקרה דנן אין הצדקה תכנונית להוספת שטח עבור מיקום מע' חימום ותקשורת בתוספת לשטח המרתף המותר.
9. ההקלה הנ"ל אינה רלוונטית היות והקיר תמיכה ללא הדירוג פונה לשטח המגרש הנדון כדיפון לחצר מונמכת ולא כגדר בין שכנים או גדר בנויה חיצונית.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 15/05/2018

תנועה

דרישת התקן: 2 מקומות חניה.
מתוכנן: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השני), רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיווי אש

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
תיקונים נדרשים: יש להגדיל מסתור ולעדכן שער על פי ההנחיות, הפרדת אש עם מסתור הגז.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת התייעצות בנושא גזי קרקע.
יש לבצע סקר גז-קרקע בתיאום עם אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 18 עצים / שיחים, מתוכם :
 מיקום העצים - מס' 100 במגרש השכנים , מס' 101,102 במדרכה ,
 השאר (15 יח') במגרש , מתוכם , מס' 4,11,14 לא מוגנים .
 לסיכום ,
 מס' 5-9 (5 יח') מיועדים להעתקה במגרש .
 מס' 1-3,10,12,13,15 (7 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 11,583 ש"ח .
 מס' 100-102 (3 יח') מיועדים לשימור .
 שטח החצר כ 368 מ"ר .
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות

נדרשים עדכונים בפיתוח
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח אהרון מיכאלי 29/03/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0014-2 מתאריך 25/07/2018

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים ליח"ד אחת, כולל הקמת קומת גג ע"פ תכנית ג1, מעל קומת מרתף, מחסן, פיתוח שטח, חנייה טורית כפולה, גדרות בגבול המגרש ובריכת שחייה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף בתנאי שגם המדרגות ימוקם בתוך חצר אנגלית מונמכת ברוחב של 1.50 מ'.
2. העברת 10% מזכויות הבנייה מקומה א' לקומת קרקע.
3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.0 מ' במקום 2.0 מ' בחזית הקדמית בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) לתכנית ג-1.
4. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 32.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח קומת הגג לפי הוראות תכנית ג1 - (עד 65% משטח תקרת הקומה שתחת קומת הגג).
 2. הקטנת שטח קומת המרתף ב- 31.23 מ"ר, לפי תכנית ע1.
 3. הקטנת שטח חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי ב- 32.70 מ"ר, בהתאם להנחיות מרחביות, עד ל- 10 מ"ר ברוטו, והתאמת מדרגות חיצוניות להנחיות מרחביות.
 4. יישום הערות מכון הרישוי.
 5. עדכון חישובי שטחים.
 6. ביטול חריגה מקו בניין קדמי לרחוב המצביאים.
 7. התאמת גובה נטו ושרטוט חתך קומת הגג ע"פ הוראות תכנית ג1 - 3 מ'.
 8. הסגת בריכת השחייה לפני החצר והשארית 0.60 מ' פנויים לפחות מקו קיר תמך בגבול המגרש. נדרש להתאים את גדרות גבול המגרש כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
 9. כל החללים המוצעים במפלס המרתף, ימוקמו בתחום קונטור קומת הקרקע. חללים טכניים, עם זיקה לבריכת השחייה, ניתן למקם בצמוד לה ובתאום יועץ בריכות שחייה.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף (ע"י מידד גן-אור):

בתאריך 25/07/2018 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה בתנאים מסוימים וביניהם תנאי מס' 3 בדבר צמצום שטח חצר מונמכת לפי ההנחיות המרחביות: "הקטנת שטח חצר מונמכת במרווח צדדי מערבי ב- 32.70 מ"ר, בהתאם להנחיות מרחביות, עד ל- 10 מ"ר ברוטו, והתאמת מדרגות חיצוניות להנחיות מרחביות".

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף שכן בתאריך 25/10/2018 התקיים דיון אצל אדריכל העיר והוחלט שלגבי בתים צמודי קרקע עם 1 או 2 יח"ד בקיר משותף, ניתן יהיה לאשר חצרות מונמכות ברוחב שמעל 1.50 מ', במסגרת הקלה. בבקשה דגן מוצעת חצר מונמכת במרווח צדד מערבי ברוחב מקסימלי של 2.60 מ' ובשטח של 42.70 מ"ר מהקיר החיצוני של הבניין עד גבול המגרש. החצר הנ"ל כוללת מדרגות לכניסה נפרדת למרתף, ופורסמה הקלה להקמת החצר המונמכת: "חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.6 מ' ועומקה 3.5 מ'".

חוו"ד מהנדס העיר לדיון הנוסף (ע"י מידד גן-אור):

לבטל תנאי מס' 3 בהחלטת הוועדה מיום 25/07/2018 ולאשר את הבקשה כהקלות נוספות:

- הקמת חצר מונמכת במרווח הצדדי עד לגבול המגרש ברוחב של 2.60 מ' לעומת 1.50 המותרים.
- בניית קיר דיפון לחצר מונמכת בגובה של למעלה מ- 3 מ' ללא דירוג.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

הלל הלמן: לדעתי נראה בהמשך עוד דוגמאות כאלה. מדובר על אישור של הרחבת חצר, בעבר בנושא של בתים פרטיים בצפון, צמודי קרקע, ויש הרבה בקשות לעשות חצר מונמכת, חפורה לעומק המרתף, מן הרחבה של המרתף. היה תהליך של הנחיות מרחביות שעשינו לפי תיקון 101 בכל רחבי העיר, הגדרנו הגדרה של חצרות אנגליות בחוק, יש לה אורך מסוים לחצר וקבענו מגבלות לחצרות אנגליות בעיר, עלתה השאלה האם בבתים פרטים האם חצר כזו היא חפורה ולא עומדת לפי חצר אנגלית, האם ניתן העמקה של החפירות והגדלה שלהם, התייעצנו עם אדריכל העיר והתקבלה המלצה בהמשך, בבתים פרטיים צמודי קרקע בלבד במקומות של שכונות עם מגרשים גדולים, כן לאשר את ההקלות האלה, ישנה חוות דעת משפטית, קבעה סטייה של הנחיות המרחביות לא התייחסה לחצר אנגלית אבל כאן לא מדובר בחצר אנגלית.

ראובן לדיאנסקי: חצר מונמכת היא צורך להגדלת המרתף.

הלל הלמן: המרתף לא שטח מקורה, אבל המרתף יוצא לחצר שהיא במפלס המרתף ולא במפלס הקרקע.

מלי פולישוק: למה זה עולה לדיון?

הלל הלמן: בתכנון יש תמיד שאלות, אחד הנושאים, חצרות כאלה הם בדרך כלל מרוצפות וזה לפעמים מצמצם את העצים במגרש, זה יוצר קירות תמך אצל השכנים, בחזיתות הקדמיות בעבר לא אישרנו זאת, קבעו פרמטרים שיאשרו בחזיתות אחוריות בהיקף מסוים, בדרך כלל זה כן שכונות ירוקות, וזה לא יוצר קירות תמך מול השכנים.

מלי פולישוק: כשאתה מעלה את השטח שלך מעלה אז יש בעייה של קירות תמך מול השכנים, כשאתה מוריד את זה לשכן אין בכלל בעייה של קירות תמך, התמך אצלך במגרש לא אצל השכן.

הראלה אברהם אוזן: חפירה כזו של אדמה היא לפי החוק צריכה היתר בנייה, זאת לא עבודה שפטורה מהיתר. מה עושה החצר הנמוכה הזאת היא מאפשרת לך לצאת מהמרתף החוצה, זה שונה מחצר אנגלית. אפשר לסטות בהקלה, זאת הסיבה שנושא ההנחיות ולכן יש לה מידות ותקנות. חצר מונמכת היא לא חצר אנגלית שהמטרה שלה היא לאוורר את המרתף להכניס אור ואויר ולכן יש לה מידות שקבועות בתקנות. אפשר לסטות מהמידות האלה על ידי הקלה בהתאם לתקנות, חצר מונמכת זו לא חצר אנגלית. אז זו הסיבה למה שאמר הלל בהתחלה בנושא של ההנחיות המרחביות שניתנו לגבי החצרות האנגליות לא רלוונטיות לענייננו, אנחנו בחנו ואמרנו שזה משהו אחר, מה זה המשהו האחר, חלה פה תוכנית שאיפשרה את הקמת המרתף בתוכנית ע1, היא מאפשרת בבתים פרטיים צמודי קרקע היא מאפשרת מרתף אך ורק בקונטור הבית זאת אומרת התוכנית ע1 שחלה כאן לא מאפשרת את החצר המונמכת הזאת. האמירה היא שהחצר המונמכת חורגת ממנו.

מלי פולישוק: אבל היא לא חלק מהמרתף?

הראלה אברהם אוזן: זה נכון, זה לא ככה, ישבו ותכננו תוכנית שמתמודדת עם המרתפים האלה, וזה מה שהתוכנית קובעת, התוכנית מאפשרת בבתים צמודי קרקע מרתף בקונטור הבניין. אם אתה עושה חצר מונמכת שכל המטרה שלה זה לשרת את המרתף שאת בניית קרי, שזאת אומרת שאתה סוטה מאותה תוכנית המרתפים ועל זה צריך לבקש הקלה בעצם סטייה מתוכנית המרתפים בנושא הזה, ומתן שירות לחצר המונמכת. יש פה שיקול דעת, נעשתה עבודה מאוד רחבה על ידי צוות הרישוי ועל ידי אדריכל העיר. אני יודעת שעובדים על תיקון תוכנית ע1, כאשר תגיע תוכנית ע3 יכול להיות שיאפשרו את זה בתוכנית.

ראובן לדיאנסקי: האם יש לנו דבר שמעגן זאת בתוכנית, אנחנו בסופו של דבר מחליטים, או שזאת המלצה הצוות?

עמ' 51

0883-055 18-0507 17-01366

הלל הלמן: מה שמהנדס העיר ואנחנו עושים עכשיו, אנחנו עומלים להנחייה בהנחיות אזוריות, בחוות הדעת הזאת רצינו לפרט את האפשרות לאשר את מה שכבר נהגנו לאשר במהלך השנים.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0021 מתאריך 19/12/2018

- לבטל תנאי מס' 3 בהחלטת הועדה מיום 25/07/2018 ולאשר את הבקשה כהקלות נוספות :
- הקמת חצר מונמכת במרווח הצדדי עד לגבול המגרש ברוחב של 2.60 מ' לעומת 1.50 המותרים.
 - בניית קיר דיפון לחצר מונמכת בגובה של למעלה מ-3 מ' ללא דירוג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0978	תאריך הגשה	24/06/2018
מסלול	תוספות בניה ותשינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ק"ס 77	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	583/6336	תיק בניין	0903-077
מס' תב"ע	ל2, ח1, ג1, 347, 3450, 3407, 3/01/2, 3/01/2, 2691, 2550, 2421, 1856, 1680	שטח המגרש	1114

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבארו אדוה	רחוב ניסן כהן 3, תל אביב - יפו 6971546
בעל זכות בנכס	נבארו משה עופר	רחוב ניסן כהן 3, תל אביב - יפו 6971546
בעל זכות בנכס	נבארו אדוה	רחוב ניסן כהן 3, תל אביב - יפו 6971546
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	רחוב צוקרמן אנטק יצחק 14ב, תל אביב - יפו 6729016

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני הצפוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד, בנית גג רעפים וניצול חללו, בבניין טורי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה חלקית בחזית העורפית. הבניה מוצעת מעל מערכת עמודים וקורות המוצעים בחזית הקדמית המערבית. יש לציין שבחזית הקדמית והצדדית הצפונית בוצעה חפירת קרקע ללא היתר עד למפלס המרתף, וכך נוצרה חצר מונמכת בצורת "ד" בשטח של כ- 25 מ"ר במרווח הקדמי והצדדי, ומערכת העמודים האמורה לעיל, בחזית הקדמית מוצעת עד למפלס המרתף עם קורות עליונות לצורך תמיכת דירה הנדונה.

מצב קיים:

הבניין טורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף הגלוי כלפי חזית עורפית עם 3 כניסות, 17 יח"ד (אינו תואם טיפוס לפיו קיימים 18 תת-חלקות), הדירה הנדונה בקומה א' באגף קיצוני צפוני.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 17-1708	הוגשה בקשה דומה ונדחתה ע"י מח' פיקוח שאינה מתאימה למציאות	05/03/2017	
	הריסת דירה בקומה א' באגף קיצוני דרומי ובנייתה בצורה מורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, ניצול חלל הגג, בניית מעטפת בקומת הקרקע.	24/01/2018	17-1057
	הרחבת דירה קיימת דרומית קיצונית בקומה א', גג רעפים וניצול חללו, כולל ממ"ד, מעטפת חלקית בחזית קדית והמשך קירות ממ"ד ומעל עמודים עד מפלס קומת המרתף, נדחתה בוועדה מקומית ואושרה בוועדת ערר.	29/01/2018	16-0201
	שינויים פנימיים ובקומת עליית הגג, הגדלת השטח לניצול חלל הגג, בדירה דו מפלסית בקומה א' עם פרגולה במרפסת גג אחורית	28/06/2018	13-1080
	הרחבת דירה קיימת בקומה א' בכניסה קיצונית דרומית מעל עמודים בקומת הקרקע עם מעטפת שינויים בחזיתות ובגג הרעפים וניצול חללו	22/05/2013	13-0705
	הרחבה דו צדדית של דירה אמצעית בכניסה קיצונית צפונית בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, הגבהת גג רעפים וניצול חללו.	26/08/2012	12-0411
	שינויים בדירה בקומה א' באגף פנימי, הגדלת שטח הדירה ועליית גג.	16/12/2009	09-0923

	תוספת בניה-הרחבה דו צדדית ליח"ד אמצעית בקומה עליונה (א')	10/06/2001	2-210441
	לרבות ניצול חלל הגג מעל עמודים בקומת הקרקע.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 17 תת חלקות. המבקשת (בעלת הדירה) הרשומה בתת חלקה 12, חתומה על הבקשה. בנוסף חתום מבקש אחר שאינו רשום כבעלים. ולכל שאר בעלים בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע: 2421 טיפוס ו', 3/01/2, 2691, אזור רמת החי"ל.

סטייה	מוצע	מותר	
		קיים – 49.15 מ"ר, הרחבה – 36.80 מ"ר, סה"כ:	שטחים עיקריים דירה טיפוסית לאחר הרחבה
	69.20 מ"ר.	85.95 מ"ר	שטחי שרות: ממ"ד
	שיפור מיגון כחלק משטח עיקרי.	9 מ"ר + קירות סביב.	
	4 מ'.	4 מ'.	קווי הרחבה לפי נספח הבינו לטיפוס ו' קדמי לרחוב
	ללא הרחבה.	ללא קו הרחבה	לצד
	ללא הרחבה.	4 מ'.	לאחור
	הרחבה חד צדדית לחזית קדמית לרחוב ק"ם (צד מערב)	הרחבה דו צדדית	הוראות בניוי / תכנית עיצוב

בנייה על הגג: עליית גג מכח תכנית ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	59.80 מ"ר.	כל השטח שתחת גג רעפים החל מגובה 1.80 מ'.	שטח / תכנית
ראה בתנאים אחרי ועדה.	6.88 מ'.	7 מ' (בבניית גג רעפים) מדוד מרצפת הקומה שתחת קומת הגג לרכס הגג.	גובה
	40%	40%-50%	שיפוע
	9.28 מ"ר	בחזית אחורית בלבד 40% משטח קונטור קומת הגג	מרפסת גג
	- אין פגיעה בשטח משותף. - יש התאמה לגגות רעפים בבניין הנדון ובסביבה הקרובה	- גישה לשטח משותף - התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
לא צורפה הצהרת מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
 2. הקלה בקו בניין קדמי במרחק של 3.5 מ' מגבול מגרש, לפי קו ההרחבה ובהתאם לחזית הבניין וחזיתות הבניינים הסמוכים ברחוב.

תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2018

התייחסות להקלות:

1. ניתן לאשר הקלה להרחבת דירה בקומה א' מבוססת על עמודים ללא הרחבה של דירת הקרקע באותו אגף, ע"י הקמת עמודים וקורות בעובי של 0.60 מ' ליצירת מעטפת חלקית בקומת הקרקע.
2. הקלה לא רלוונטית שכן ניתן להקים תוספת בנייה בחזית קדמית בקו הרחבה 4 מ' מקו חזית קיים ע"פ נספח הבינוי לתוכנית 2421 בניגוד לקווי בניין מתשריט והוראות התכניות 3/01/2, 2421, החלות על המגרש.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
בונה גליה	ת.ד. 13275, תל אביב - יפו 6113201	
גרין יובל	ת.ד. 4086, הרצליה 4614002	
דרכי יונה	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829	
עודד דרכי בשם יונה (חמאמה) דרכי	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829	

עיקרי ההתנגדויות:

1. דורשים העתקת קולטי השמש של דירת המבקשים מגג הדירה הצמודה מצד דרום לגג החדש של הדירה הנדונה.
2. דורשים פתרון תכנוני למע' טכניות, דודים וקולטי שמש של דירות הכניסה הנדונה.
3. דורשים הטמעת מע' הדודים וקולטי שמש בשרטוטי הבקשה ופתרון טכני לאחזקת המע' הנ"ל.

התייחסות להתנגדויות:

- 1,2,3. ההתנגדות מתקבלת. עורכי הבקשה יידרשו להטמיע פתרון למע' מיזוג, דודים וקולטי שמש, ונגישות לאחזקתם, בהתאם לדרישות הרישוי בעירייה.

חו'ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08/09/2018

תוכנית בקובץ (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית צפונית בקומה א' ובנייתה מחדש בהרחבה חד צדדית לכוון חזית קדמית (רחוב ק"ם) על קונסטרוקציית עמודים וקורות, החל בקומת המרתף (ללא הרחבה של דירת הקרקע באותו אגף), וניצול חלל הגג רעפים דו שיפועי.
 2. לדחות את ההתנגדויות שכן עורך הבקשה יטמיע בתכנית פתרון למערכת מיזוג, דודים וקולטי שמש, ונגישות לאחזקתם, בהתאם לדרישות הרישוי בעירייה.
- כולל ההקלות הבאות:
- הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרון תכנוני למערכות טכניות - דוודים, קולטי שמש, מעבי מזגנים עבור דירות האגף הנדונה.
2. הצגת פתרון תכנוני להקמת מעטפת חלקית (קורות ועמודים ברוחב 0.60 מ') בקומת הקרקע.
3. רישום תקנה 27 לאי חלוקתה של הדירה הנדונה ליחידות משנה.
4. תיקון שרטוטי הבקשה לפי הנחיות מהנדס הרישוי.
5. תיקון חישובי שטחים.

6. הצגת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס.
7. השלמת חתך - חזית ב-ב.
8. הצגת פרטי מסתורי כביסה ומזגנים בקנ"מ 1:20.
9. תאום פתחי חזיתות עם קומת הקרקע.
10. סימון חומרי גמר בהתאם לקיים.
11. הגבהת רכס גג מוצע ל-7 מ' מרצפת קומה שתחת הגג (התאמת גגות בבניין טורי).

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיצונית צפונית בקומה א' ובנייתה מחדש בהרחבה חד צדדית לכוון חזית קדמית (רחוב ק"ס) על קונסטרוקציית עמודים וקורות, החל בקומת המרתף (ללא הרחבה של דירת הקרקע באותו אגף), וניצול חלל הגג רעפים דו שיפועי.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן עורך הבקשה יטמיע בתכנית פתרון למערכת מיזוג, דודים וקולטי שמש, ונגישות לאחזקתם, בהתאם לדרישות הרישוי בעירייה.
כולל ההקלות הבאות:
הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרון תכנוני למערכות טכניות - דוודים, קולטי שמש, מעבי מזגנים עבור דירות האגף הנדונה.
2. הצגת פתרון תכנוני להקמת מעטפת חלקית (קורות ועמודים ברוחב 0.60 מ') בקומת הקרקע.
3. רישום תקנה 27 לאי חלוקתה של הדירה הנדונה ליחידות משנה.
4. תיקון שרטוטי הבקשה לפי הנחיות מהנדס הרישוי.
5. תיקון חישובי שטחים.
6. הצגת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס.
7. השלמת חתך - חזית ב-ב.
8. הצגת פרטי מסתורי כביסה ומזגנים בקנ"מ 1:20.
9. תאום פתחי חזיתות עם קומת הקרקע.
10. סימון חומרי גמר בהתאם לקיים.
11. הגבהת רכס גג מוצע ל-7 מ' מרצפת קומה שתחת הגג (התאמת גגות בבניין טורי).

הערות

- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0947	תאריך הגשה	12/06/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	גולדברג 6	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	15/6941	תיק בניין	0057-006
מס' תב"ע	44, מ', ע1, תמ"א 38	שטח המגרש	608.92 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גדנסקי הלן	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
מבקש	שלייכר רבקה	רחוב מנחם 24, בני ברק 5126725
בעל זכות בנכס	גדנסקי הלן	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
בעל זכות בנכס	שלייכר רבקה	רחוב מנחם 24, בני ברק 5126725
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	שטיינברגשט חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ 17 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש, בניין למגורים בן 3 קומות עם 9 יח"ד המבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין, אך יש היתרים החל מ 1933.		
2297	1933	שינויים ותוספות למבנה בן 3 קומות.
7-950217	1995	בקשה מספר: 1792-1992 בקשה לשימוש חורג.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים שונים, הבקשה חתומה ע"י שניים מהבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ונעשה פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק תכנון ובניה והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע מ' + תנאים מגבילים שפורסמו מכוח סעיף 78-77 ותמ"א 38 תיקון 3א. אזור רובע 6 / רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר, מגרש גדול מ- 500 מ"ר.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	לפי תכנית מ' 5 קומות מעל קומת עמודים.		
	לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו		

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות וקומת גג חלקית.	<u>לפי 77-78</u> 6 קומות + קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע) סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית.	
0.60 מ' (לפי תכנית מ') ניתן לאשר היות ומבוקש מכוח תמ"א 38 ותואם להוראות מגבלות התכנון באזור הני"ל.	4.00 מ'	<u>לפי תכנית 44</u> 4.00 מ'	קווי בניין קדמי מערבי לרחוב גולדברג
1.20 מ' (לפי תכנית מ') ניתן לאשר היות ומבוקש מכוח תמ"א 38 ותואם להוראות מגבלות התכנון באזור הני"ל.	3.00 מ'	<u>לפי תכנית מ'</u> 3.60 מ' <u>לפי תנאים מגבילים ברובע 6</u> 3.00 מ'	צדדיים צפוני ודרומי
	5.00 מ'	<u>לפי תכנית מ'</u> 6.20 מ' <u>לפי תנאים מגבילים ברובע 6</u> 5.00 מ'	אחורי מזרחי
ראה הערה מספר 1.	1669 מ"ר (לא כולל ממ"דים) שטח מרפסות גזוזטרה החורגות מקווי בנין קדמיות ואחוריות : 5 קומות * 14 מ"ר * 2 = 140 מ"ר. <u>סה"כ :</u> 1669 מ"ר + 140 מ"ר = 1809 מ"ר.	<u>לפי תכנית מ'</u> 168% משטח המגרש מהווים 1023 מ"ר (כולל 48 מ"ר שטח גרעין מדרגות ב- 4 קומות) + <u>פרוטוקול תוספת שטחי שירות ל 44</u> עד 20 מ"ר תוספת שטחי שירות לקומה מס' 5 עבור מדרגות ומעברים. <u>לפי תמ"א 38 (תיקון 3א')</u> 9 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 117 מ"ר. 3 יח"ד בקומה * 13 מ"ר = 39 מ"ר. <u>שטח קומה טיפוסית מורחבת</u> 39 מ"ר + 253.23 מ"ר = 292.23 מ"ר. <u>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח</u> <u>קומה טיפוסית מורחבת</u> 292.23 מ"ר * 3 קומות = 876.69 מ"ר. <u>סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א</u> <u>38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית</u> <u>ממ"דים):</u> 117 מ"ר + 876.69 מ"ר = <u>993.69 מ"ר</u> <u>סה"כ שטחים כוללים תב"ע + תמ"א</u> <u>1023 מ"ר + 993.69 מ"ר =</u> <u>2016.69 מ"ר.</u>	זכויות בנייה (שטחים כוללים) שטח המגרש 608.92 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימות בהיתר שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס' 2297 : 253.23 מ"ר. סה"כ ב- 6.65 קומות המותרות (כולל ק.קרקע וק.עליונה חלקית)
		<u>לפי תכנית מ'</u> 12 יח"ד (לפי מקדם צפיפות 50 מ"ר) ב- 5 קומות המותרות + קומת עמודים.	צפיפות אזור מגורים א'

סטייה	מוצע	מותר	
	17 יח"ד.	לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו-78: בקומת קרקע: יותר יח"ד בקומת העמודים ובלבד שמס' יח"ד לא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית ובלבד ששטח דירה בקומה זו לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטח עיקרי) = 3 יח"ד. בקומת הגג: מספר יח"ד הדיור מכוח תמ"א יהיה בהתאם למספר יח"ד בקומה טיפוסית בהיתר. = 3 יח"ד. סה"כ: 18 יח"ד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	רצועה מפולשת בקומת עמודים (קרקע)
0.05 מ' לא ניתן לאשר.	בהתאם למותר. 6.68 מ'. 3.21 מ'. 4.55 מ'.	65% מתכסית הקומה העליונה שהם 187 מ"ר. 3.00 מ'. 2.00 מ'. 4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון. הבטחת גישה לשטחים המשותפים ולכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	בנייה על הגג תכסית נסיגות לחזית לאחור גובה ברוטו גישה לשטחים משותפים
0.05 מ' בניגוד לתנאים מגבילים. לא ניתן לאשר.	3.35 מ' בקומת הגג החלקית.	עד 3.30 מ' ברוטו (בין רצפות).	גובה קומות
	מגורים.	מגורים.	שימושים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות.	2 קומות.	קומות
	קומת מרתף עליונה : 3.30 מ' נטו. קומת מרתף תחתונה : 3.70 מ' נטו.	4.00 מ' נטו.	גובה
	קומת מרתף עליונה : חניה, חדרים טכניים, מחסנים, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע. קומת מרתף עליונה : חניה, חדרים טכניים, מחסנים.	חניה/ שטחים נלווים משותפים / שטח נלווה לדירות מגורים בקומת הקרקע/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימושים
41.42 מ"ר – לא ניתן אשר.	מבדיקה גרפית : 559 מ"ר.	80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, 85%*608.92 = 517.58 מ"ר.	תכסית

התאמות:

הערות	כן	לא
לא הוצגה סכמת שטחי חלחול. נדרש להציג סכמת שטחי חלחול התואמת למותר.	+	
נדרשת רצועה מגוננת בחזית (כולל חלחול בתוכה) ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ' 2. מוצעות 2 רצועות מגוננת ברוחב 4.90 מ' / 2.60 מ' כולל חלחול בתוכן.	+	
מוצעות חצר אנגליות : בחזית הדרומית ברוחב 2.54 מ' ובשטח של 15.12 מ"ר.	+	
הוגשה פריסת גדרות. בגבול המגרש הקדמי : 0.80 מ'. חריגה : 1.30 מ'. בגבול המגרש הצפוני, צדדי : 1.50 מ'. בגבול המגרש הדרומי, צדדי : 1.45 מ'. בגבול המגרש האחורי : 1.44 מ'.	+	
הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.	+	
לפי מדידה גרפית מוצע : פרגולה בחזית הקדמית בשטח של 29.8 מ"ר. פרגולה בחזית האחורית בשטח של 8.25 מ"ר. 4.51 מ' ממעקה הגג הקדמי מערבי. מוצמדת למעקה הגג הצפוני. 2.13 מ' ממעקה הגג האחורי מזרחי. מוצמדת למעקה הגג הצפוני והדרומי. לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+	+
עד 14 מ"ר למרפסת ו 12 מ"ר בממוצע. מבדיקה גרפית תואם למותר. 40% מקו בניין תב"עי או 2.00 מ' (הנמוך מבניהם). 1.97 מ' (49.25%) מעבר לקו הבניין המותר. חריגה : 0.36 מ'. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 2. 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המוקטן ולא המותר. חריגה : 1.20 מ'. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 2.	+	+
הוצג פתרון מסתור כביסה עבור כל הדירות פרט לדירת הגן והגג. עומק מותר : 0.60 מ', מוצע : 0.40 מ'. לא ניתן לאשר. מסתורי הכביסה מוצעים מחוץ לקווי הבניין התב"עים ב 0.75 מ' ומקווי הבניין המוקטנים ב- 0.15 מ'.	+	+
הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור 17 יח"ד מתוך 17 יח"ד.	+	
לא הוצג פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין.	+	
מותר : עד 1.20 מ' מעל מפלס פני הקרקע (פני המדרכה). מוצע : גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 25.73 מ' וגובה ב- 0.61 מ' מעל מפלס המדרכה המדודה ממרכז חזית הבניין.	+	
הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6 החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. לפחות 1/3 מאורך החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בגמר טיח. המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	+	+

	+	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. הפתחים יהיו אורתוגונליים.
	+	

הערות:

1. בעניין שטחי השירות, בקומה 5 לפי מדידה גרפית מוצע כ- 30 מ"ר. 10 מ"ר צריכים להיות בחישוב השטחים העיקריים. בהתאם לפרוטוקול תוספת שטחי שירות לתכנית 44.
2. היות ושטח המרפסות יהיה כחלק מזכויות המותרות לפי תב"ע + תמ"א ניתן לאשר אותם מכוח תמ"א, אך תוך התאמה לאותם קווי בניין שניתן היה לקבל כהקלה לפי התקנות (לא ייקחו השבחה להבלטתן).
3. תכנית המרתף המוצעת חורגת מ- 85% (לפי תמ"א 34) המותרים ב- 41.42 מ"ר. תיק המידע שניתן לבקשה אינו לפי תיקון 101 ולכן דרישה לעמידה בשטח פנוי של 15% לא נכללה בו. מדובר במגרש לא רגולרי, צר וארוך יחסית. רוב שטח המגרש משמש לצרכי גישה לחניה והחניה עצמה. הבקשה כוללת פתרון חריג של חלחול דרך קומות המרתף, בהתאם להוראות 11 ניתן להמליץ על תכנית גדולה מהמותר וזאת בתנאי שיוגשו אישורים מהגורמים הרלוונטיים, הנ"ל: הידרולוג, קונסטרוקטור, יועץ קרקע ורשות המים – עבור פתרון חילופי לחלחול הנדרש.

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 עבור שטח של שלוש קומות טיפוסיות מורחבות למבנה הקיים בן שלוש קומות.
2. תוספת בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הנדון מכוח תמ"א 38.
3. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור מוצעת מכוח תמ"א 38.
4. תוספת שלוש קומות וקומה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38 ובהתאם לפרסום 77 78 לתכנית רבעים 5, 6.
5. הגדלת תכנית הבניה על הגג ל- 65% משטח הגג מכוח תמ"א 38 ובהתאם לפרסום 77 78 לתכנית רבעים 5, 6.
6. קו בניין צדי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' מכוח תמ"א 38 ובהתאם לפרסום 77 78 לתכנית רבעים 5, 6.
7. קו בניין אחורי של 5.0 מ' במקום 6.2 מ' מכוח תמ"א 38 ובהתאם לפרסום 77 78 לתכנית רבעים 5, 6.
8. הבלטת גזוזטראות מקו בניין קדמי בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
9. הבלטת גזוזטראות מקו בניין אחורי בשיעור של עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין הותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
10. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% בהתאם לפרסום 77 78 לתכנית רבעים 5, 6.

תאריך הודעה אחרונה: 22/08/2017 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. **הקלה 1-7 אינן הקלות** אלא פרסום לצורך ידוע ציבור מכוח תמ"א 38 ובהתאם לתנאים מגבילים רובע 5, 6 שפורסמו לפי סעיף 77, 78.
2. **הקלה מספר 8 אינה רלוונטית** שכן המבוקש במפרט הבקשה חורג מן המותר. ניתן לאשר מכוח תמ"א אך בהבלטה המותרת לפי סטיה ניכרת (מקווי בניין המותרים לפי תב"ע בלבד).
3. **הקלה מספר 9 אינה הקלה** היות ושטח המרפסות נמצא במסגרת השטחים המותרים (תב"ע+תמ"א), ניתן לראות במרפסות כניתנות מכוח תמ"א 38.
1. **הקלה מספר 10 אינה רלוונטית** שכן מספר יחידות הדיור המבוקש קטן מהמותר.

התנגדויות:

שם המתנגד	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדות
אברהם אהרון יחזקאל 10	1. מתנגדים לכריתת 8 העצים הצמודים לבנייה המבוקשת ובניית חניון תת קרקעי תחתם. כריתת העצים הייחודיים וההיסטוריים, המהווים חלק בלתי נפרד מהשכונה, תפגע בגסות באיכות הנוף, ביופיו הירוק של הרחוב ותהרוס את אזורי המחיה של עשרות מיני הציפורים והעטלפים החיים בו.	1. נושא העצים נבדק על ידי הגורם המקצועי במכון הרישוי, תחנת גנים ונוף וחוות דעתם ניתנה בהתאם להמלצה בכפוף לתנאים ולתכנון המבוקש בבקשה.
אלון בן טוב טיומקין 10	העצים כבני 90 שנים, ערכם הנופי, הבוטני והתרבותי עצום ולא בר תחליף.	2. לא ניתן למנוע מהמבקש למצות את זכויות הבנייה המוקנות לו עפ"י חוק. כל בנייה גורמת למטרדי רעש, אבק ולכלוך. המבקש מחויב לבנות
דהרי דותן גולדברג 44	מידות קטרי העצים המופיעות בתוכנית לא נכונות, בפועל המידות גדולות פי 2.	
יהודה חופשי גולדברג 3		
יורם אדלר טיומקין 13	2. הבניה החדשה אינה מתאימה לאופי השכונה	

תוך פגיעה מינימלית בסביבה, בשעות מוגדרות. מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת העבודות בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. בנוסף לכך, המבוקש בהתאם לתכניות החלות. 3+4. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, לרבות תחנת תנועה, והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת ההיתר. הסדרת מקומות חניה עבור כל הדירות בבניין תצמצם את מצוקת החניה באזור. תוספת יחידות הדיור מתאפשרת לפי התכניות החלות והפרסומים.	ותחרוג מאוד מהאופי הארכיטקטוני הקיים, שלא לדבר על המטרדים הנובע מכך – אבק, רעש ועומס התנועה. במידה ותאושר ההקלה לקווי בניין צידי, יהיה מפגע אקוסטי, פגיעה בפרטיות, מחנק וצפיפות קשה. אישור המרפסות יגרמו לצפיפות חונקת, יהוו מטרד רעשו יפגעו ופרטיות. 3. תוספת חניות יקשו עוד יותר על מציאת חנייה ברחוב גולדברג, רחוב קטן וצר כשכבר כיום לא יכול להכיל את תושביו). 4. העמסה על התשתיות הקיימות אשר לא יוכלו לשאת את 18 יחידות הדיור החדשות.	ישי לוי גולדברג 4
		אוהד וציפי לנדסמן נחמני 444
		הילה מאיר טיומקין 4
		מירי ליטווק טיומקין 5
		שמואל סגל נחמני 444
		שרית רבשיר לוי דיזנגוף 50
		רות שילינג טיומקין 13
		אליעזר שנברגר גולדברג 4
		שרה הרטשטיין טיומקין 5

סיכום התייחסות להתנגדויות :

הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות התכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נושא הבקשה תואמת את המותר.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 08/10/2018

תנועה

דרישת תקן : 18.66 מקומות חניה
מוצע : 18 מקומות חניה במרתפי חניה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכל תיקונים נדרשים : סימון מרחק צינור הגנה מהקיר, סימון צינור הגנה לכל תוואי פינוי העגלות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 14 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 13,14 במדרכה הציבורית ,
מס' 12 במגרש השכנים בגבול המגרש , השאר במגרש (11 יח') .
לסיכום , מס' 12,14 מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .
מס' 11,13 - 1 (12 יח') מיועדים לכריתה המתחייבת מהבניה, מיצוי זכויות הקיימות במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 62,534 ש"ח . שטח החצר כ 320 מ"ר , רובה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

מתוכננים ממ"דים חדשים לכל הדירות.
יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות פיתוח

אורך רצועת גינן, סימון מיקום בלוני גז.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש דרומי	5.0	27.0	2.0	כריתה	2,746
2	ברוש מצוי	15.0	40.0	3.0	כריתה	7,235
3	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	40.0	3.0	כריתה	7,235
4	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	47.0	3.0	כריתה	9,988
5	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	42.0	3.0	כריתה	7,978
6	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	38.0	3.0	כריתה	6,532
7	אזדרכת מצויה	6.0	22.0	5.0	כריתה	730
8	אזדרכת מצויה	6.0	23.0	5.0	כריתה	531
9	גרווילאה חסונה	17.0	68.0	5.0	כריתה	6,970
10	גרווילאה חסונה	17.0	85.0	5.0	כריתה	10,890
11	אזדרכת מצויה	6.0	27.0	5.0	כריתה	1,098
12	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	14.0	37.0	5.0	שימור	8,256
13	ברכיטון אדרי	4.0	14.0	3.0	כריתה	591
14	ברכיטון אדרי	4.0	25.0	3.0	שימור	1,885

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 26/06/2017

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ: 17 יח"ד, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת.
 - תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל דירת מגורים הקיימת בהיתר.
 - מילוי קומת עמודים מפולשת עבור 2 יח"ד חדשות.
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח הגג עבור 6 יח"ד.
 - הקטנת קווי הבניין הצדדים עד 3.00 מ'.
 - הקטנת קו הבניין האחורי עד 5.00 מ'.
 - תוספת מרפסות בחזית האחורית בהבלטה של עד 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר (תב"ע) ובחזית הקדמית עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר.

- בהתייחס להתנגדויות, לדחות את סעיפיי ההתנגדויות שכן :

א. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. המבוקש תואם את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. מטרת התכניות התקפות להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.

ב. הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, לרבות תחנות גנים ונוף ותנועה וחניה, והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת ההיתר.

ג. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.

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

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. עבור פתרון החלחול המוצע יש להציג אישורים של כל הגורמים הרלוונטיים: הידרולוג, קונסטרוקטור, יועץ קרקע ורשות המים - המאשרים שנותרו 15% שטחי חלחול - שטחים חדרי מים בקומת הקרקע בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 34.
4. תיקון חישוב השטחים בהתאם למותר.
5. הסדרת מרפסות שירות בהתאם לדרישות תכנית מ'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
 2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
 4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
 5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
- רישום שטחים משותפים.
 - אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
 - הדירות בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליהן, כל אחת מהן מהווה יחיד אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

תיאור הדיון:

מלי פולישוק: כתוב בהתנגדות שמדובר בעצים ייחודיים והיסטוריים. אין התייחסות לכך בתשובה להתנגדויות?
אודי כרמלי: קיימת טבלת עצים בדרפט. הערך הנופי נותן אינדיקציה עד כמה העץ הזה מוערך.
שרון צ'רניאק: חוות דעת היא של האגרונום מטעם היזם. מדובר במגרש צר מאוד. לא התרשמנו כי ניתן לעשות שם תכנון אחר.
תומר בוורמן: אני הייתי אחראי על התיק הזה במכון הרישוי.
ראובן לדיאנסקי: האם ניתן לעשות תכנון אחר במגרש, שלא ידרוש את כריתת העצים?
תומר בוורמן: התשובה היא כן. אנחנו קיבלו בקשה שמציגה מרתף חנייה עם רמפה ואם רוצים לאשר את הבקשה כמתחייב בבנייה לא ניתן לשמור על העצים. פתרון חנייה לא יהיה בעזרת מרתף חנייה רגיל.
אודי כרמלי: אנחנו מצמצמים מרתפים ועוברים למתקן חנייה.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להגיע למקום, להביא את מגיש הבקשה.
דורון ספיר: נעשה ביקור במקום.

ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 96

0057-006 17-0947 16-00557

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1860	תאריך הגשה	21/11/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	הוז דב 26	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	41/7113	תיק בניין	0506-026
מס' תב"ע	א3616	שטח המגרש	452 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שגב יצחק	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
בעל זכות בנכס	אדר פלורנס	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619
עורך ראשי	גולדמן אפלבלט סני	רחוב סוקולוב 103א, תל אביב - יפו 62284
מתכנן שלד	שאוּלי ישראל	רחוב תמנע 7, חולון 5881307

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, השלמת קומה חלקית ותוספת קומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות ו- 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית המכיל: 9 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
867	1935	לבניין קומה א': 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ.
379	1946	לבינוי בקומת הקרקע בשטח פתוח ל 2 חדרים עם ח"ש.
59	1947	לשינוי בקומת הקרקע משטח פתוח ל 2 משרדים עם ח"ש.
63	1955	להוספת קומות ב' ו- ג' המכילות: בקומה ב'- 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, ובקומה ג'- דירה בת 3 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות חדר וח"ש, וחדר כביסה על הגג.
1000	1956	להקמת סטודיו בקומה ד'.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 תת חלקות. הבקשה חתומה על ידי שגב יצחק מיופה כוחם של 8 בעלי זכות בנכס ולכל שאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע תכנית א-3616- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי מערבי לרח' דב הוז	4.00 מ'	2.40 מ'	1.60 מ'. ראה הערה מספר 1.

צדדי צפוני קו בניין לממ"ד	3.00 מ' 2.00 מ'	1.71 מ' 2.00 מ'	1.28 מ'. לא ניתן לאשר. ראה ערה מס' 2.
צדדי דרומי קו בניין לממ"ד	3.00 מ' 2.00 מ'	1.23 מ' 2.20 מ'	1.28 מ'. לא ניתן לאשר. ראה ערה מס' 2.
אחורי מזרחי קו בניין לממ"ד	5.00 מ' 3.00 מ'	3.00 מ' 2.48 מ'	2.00 מ'. לא ניתן לאשר. 0.52 מ'. לא ניתן לאשר.
תכנית/ קומת קרקע	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין.	רצועה ברוחב 2.91 מ' כולל בינוי בתחומה.	0.09 מ'. לא ניתן לאשר בניגוד להוראות התכנית.
	בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית משיקולים תכנוניים.	מבוקש בינוי העולה על 1/3 מאורך החזית.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 5.
זכויות בנייה	בקומות הקיימות תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.	מבדיקה גרפית: בקומות הקיימות <u>לדירה הצפונית בקומה 1</u> כ- 16.00 מ"ר. <u>לדירה הדרומית בקומה 1</u> כ- 16.00 מ"ר. <u>לדירה הצפונית בקומה 2</u> כ- 13.00 מ"ר. <u>לדירה הדרומית בקומה 2</u> כ- 12.00 מ"ר. <u>לדירה הצפונית בקומה 3</u> כ- 15.00 מ"ר. <u>לדירה הדרומית בקומה 3</u> כ- 14.00 מ"ר. בקומה 4 תוספת 3 יח"ד מעבר לקונטור הבניין הקיים.	קיימות חריגות בנייה מחוץ לקווי בניין שלא ניתן לאשר.
	קומת התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.	מעבר לקונטור הבניין הקיים.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 4.
	קומת הגג קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות. תכנית הבינוי על הגג תהיה השטח התחום בין הנסיגות ממעקה הגג כפי שנקבעו בתכנית. מינימום 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	4.00 מ' מקו החזית הקדמית.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
תכנית הבנייה בקומת הגג	65% מתכנית הקומה העליונה לא כולל מרפסות.	כולל מרפסות צדדיות.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

	בהתאם להוראות התכנית. 3 דירות.	בקומת התוספת מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת = 3 דירות. בקומת הגג (החלקית) לפי מפתח של 70 מ"ר מהמותר. לפי מדידה גרפית. 3 = 227/70 דירות. סה"כ 5 דירות.	צפיפות
	דירה 1 בקומת הגג. סה"כ 4 דירות.		
	מבוקשת תקרת מעבר הצמודה לתקרה הקיימת. 3.51 מ'.	גובה קומה טיפוסית לפי היתר מספר 63 : 3.30 מ'. כגובה קומה קיימת למעט קומה עליונה שבה דרושה תקרת מעבר. כגובה קומה טיפוסית קיימת ולא יותר מ 3.40 מ' ברוטו (מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה).	גובה קומה תוספת לקומה קיימת קומה חדשה/ קומה חלקית
	3.15 מ'.		
	4.40 מ'.	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	גובה קומת הגג ברוטו
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה 3.	מבוקשת מרפסת בחזית הקדמית בקומה א'. בנוסף, מבוקשת תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזיתות בצדדיות.	לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות.	מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בחזית הקדמית נוספו מרפסות כדוגמת הקיימות. מבוקשות מרפסות הגדולות מ 14 מ"ר לדירה.	יותר מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. 14 מ"ר לדירה, למרפסות סגורות ופתוחות מחוץ לקו הבניין.	בקומות התוספת שטח
	מגורים.	מגורים.	שימושים
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא מבוקשים מסתורי כביסה.	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.	מסתורי כביסה
	11 מעבי מזגנים על הגג העליון.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	מזגנים
	בחזית הקדמית מבדיקה גרפית : נסיגה – כ 1.51 מ'. גובה – כ 2.55 מ'.	נסיגה ממעקה גג עליון - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת - 3.00 מ'.	מצללה
	מתוכננים מתקנים סולאריים בגג העליון.	נסיגה ממעקה הגג התחתון 1.20 מ'.	מתקנים טכניים

	גובה המתקנים לא יעלה 2.00 מ'.	לא הוצגו בחתך.	
<u>הנחיות עיצוביות</u> <u>באזור ההכרזה</u>	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד.	מוצע מישור אחיד.	
גוף הבניין קומות קיימות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.	ללא כל התייחסות לפרופורציות המקוריות.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
גוף הבניין קומות התוספת	במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	קומה חדשה מעבר לקונטור הקומות הקיימות.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
	כגובה קומה טיפוסית.	3.15 מ'. נמוך ב – 0.15 מ' מקומה טיפוסית.	
	מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להנחיות.	
מרפסות	לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.	מבוקשת תוספת מרפסות בקומה א' בחזית הקדמית.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
	בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות.	בהתאם להנחיות.	
	סגירת מרפסות תהיה מזכוכית בלבד.	מוצעת סגירה מחומרים משולבים.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
	בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.	מבוקשים קירות מעל המרפסת החדשה.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
קומת גג חלקית	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.	מבוקש מעקה פרזול.	
	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	26 ס"מ.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. טיח ולבני סיליקט.	לא צוינו חומרי גמר. בהדמיה ניתן לראות חזיתות, קדמית וצד בצבע שחור.	בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
מפלס כניסה קובעת	V		בהתאם לקיים בתכנית מדידה.
פיתוח שטח		V	המפלסים תואמים לתכנית המדידה. הוצג באופן חסר לא את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים.
גדרות	V		הוצגה פריסת גדרות.
דודי מים		V	מבוקשים על הגג העליון. בניגוד להנחיות המרחביות.

מזגנים	V	לא הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות).
מתקנים סולאריים	V	הוצגו 13 יח' של מתקנים סולאריים לכל 13 יח"ד (קיימות + חדשות).
מצללה על הגג	V	הוצג פרט המצללות בקנ"מ 1: 25
מעלית	V	מותר: מינימום 0.80 מ' רוחב X 1.20 מ' עומק. מוצע: 0.93 מ' רוחב X 0.95 מ' עומק.
מידות פנימיות נטו	V	מינימום: 1.00 מ'. מוצע: 1.10 מ'.
רוחב פרוזדור בין המעלית לקיר ממול	V	החשובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מטעמו של מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
חיזוק וחשובים סטטיים	V	

הערות נוספות:

- 1.60 מ' חריגה מקו הבניין הקדמי המותר, כתוצאה מבניית חיזוקים למרפסות קיימות וממערכת קורות ועמודים סביב המרפסות וגם מעבר להן.
- מבוקשת בנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר מכח התכנית התקפה ולא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות:
 - א. בקומת הקרקע, במרווחים הצדדים קיימות חריגות בנייה.
 - ב. בקומת הקרקע, בחזית האחורית מבוקשת בנייה ע"י סגירת קומת העמודים.
 - ג. בכל שאר הקומות הקיימות מבוקשת בנייה נוספת בחריגה מקווי הבניין המותרים - שניתנת לאישור חלקי בלבד (רק הבלטת ממ"דים בקווי הבניין הצדדים והאחורי במגבלות שצוינו בטבלת ההתאמות).
- בהתאם להוראות התב"ע, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- הקומות החדשות מוצעות מעל המרפסות הצדדיות המבוקשות שלא ניתן לאשר.
- מוצעת סגירה חלקית של קומת הקרקע בתחום השטח המפולש. הסגירה המוצעת מעבר ל 1/3 מרוחב החזית וגם לא בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים. זה ועוד, בהתאם להוראות התכנית בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יש להקצות שטחים עבור חדרי אשפה וגז. במקרה הנ"ל פתרון לאשפה ניתן במסגרת חצר, בניגוד להוראות התכנית.
- אין התאמה עיצובית של פתחים בחזיתות. המעקות במרפסות התוספת אינן בהתאם לקיים. הבניין באזור ההכרזה, יש לשמור את המשרבייה הקיימת ולא להרוס אותה.
- הבקשה הוגשה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה שכן:
 - א. חסר חישוב שטחים גרפי על רקע אדריכלי פרט לקומת הקרקע.
 - ב. הוצגו דירות ללא חלוקה פנימית או חלוקה סניטרית.
 - ג. קיימת אי התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לחתכים (לדוגמא: גובה ממ"ד בקומת קרקע).
 - ד. התכניות אינן מוצגות על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ה. חזית קדמית אינה על רקע שני בניינים סמוכים.
 - ו. לא הוצגו חומרי גמר בחזיתות הבניין.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'.
2. הקטנת קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-2.5 מ'.
3. סגירת קומת קרקע ועמודים.
4. תוספת קומה וקומה חלקית המכילות 3 יח"ד על פי תמ"א 38.
5. תוספת 25 מ"ר ליחידת דיור על פי תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2017

התייחסות להקלות:

1. הקלה מספר 1 לא ניתן לאשר. תכנית רובע 3 מאפשרת הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ' רק עבור ממ"ד.
2. הקלה מספר 2 לא ניתן לאשר. תכנית רובע 3 מאפשרת הקטנת קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ' רק עבור ממ"ד.
3. הקלות מספר 3-5 אינן הקלות אלא פרסומים המתיתרים עם מתן תוקף לתכנית 3616א.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
----	-------	---------

שם	כתובת	נימוקים
1. משולם עדית	רחוב סמולנסקין 7, תל אביב - יפו 6341510	בעלת דירה בהוז דב 28
2. דרימן-ברזני גליה	רחוב הוז דב 28, תל אביב - יפו 6341621	בעלת דירה בהוז דב 28
3. ספקטור נויח	רחוב הוז דב 28, תל אביב - יפו 6341621	בעלת 2 דירות בהוז דוב 28
4. ספקטור גדי	רחוב הוז דב 28, תל אביב - יפו 6341621	בעל 2 דירות בהוז דוב 28
5. יפתח-רותם מיכל	רחוב הוז דב 28, תל אביב - יפו 6341621	בעלת 2 דירות בהוז דוב 28
6. רותם בר	רחוב הוז דב 28, תל אביב - יפו 6341621	

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים 1-6 בעלי נכס בבניין ברחוב הוז דב 28, הסמוך לחזית הצפונית, צדדית של הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם:

1. הקטנת קו הבניין בחזית הצפונית הצדדית מ- 3.00 מ' ל- 2.00 מ' מגדילה את הצפיפות בין הבניינים מקטינה את הפרטיות ומורידה את ערך דירתנו.
2. המצוין לעיל יחד עם תוספת שתי קומות והקטנת קו הבניין האחורי יגרמו לחסימת אור ואוויר מהותית.
3. המרפסות הפתוחות במרווח הצדדי תהווה פגיעה מוחשית בפרטיותנו.
4. הקטנת קו הבניין הצדדי והצפיפות המבוקשת לא יאפשרו לבניין שלנו בעתיד לבצע הליך דומה של מיצוי זכויות בנייה עתידיות.
5. תוספת יחידות דיור תגדיל את כמות הרכבים ללא חניה ואת מצוקת הדיור ברחוב.

התייחסות להתנגדויות:

כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה אינה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 התקפה ולכן אינה מאושרת.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברורמן 25/11/2018

תנועה

- חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 23.4.17
- הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור (2 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)
- דרישת התקן:
- 3.3 מקומות חניה לרכב פרטי
- 3 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
- מתוכנן:
- 4 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י 2 מתקני חניה ברצועת קרקע הפנויה בחזית הבניין
- 0 מקומות חניה לאופניים
- הוגש נספח תנועה, מתכנן זוליצקי הנדסה

חוות דעת

1. הסדר חניה לא מאושר - לא תואם הנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב, סעיף 08.04 ב.
2. דרוש לתכנן 3 מקומות חניה לאופניים בהתאם לדרישה המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
2. פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה

תיקונים נדרשים: כלי אצירה, פרטים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 11 עצים / שיחים , מתוכם :
מיקום העצים - מס' 11-17 (7 יח') במגרשים השכנים , מתוכם מס' 11,15 יבשים .
השאר במגרש (מס' 1-4) . במגרש , עץ מס' 1 לא מוגן . לסיכום ,
עצים מס' 2,4,11-17 (9 יח') מיועדים לשימור בליווי אגרונום (למעט היבשים) , חלקם נטועים בקרבת גבול המגרש .
עץ מס' 3 מיועד לכריתה ותמורתו ישתלו עצים בערך חליפי של 2,495 ש"ח .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלות

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

אדריכלות מכון הרישוי

תכנית פיתוח, מתקנים טכניים, רצועת גינון, כמות עצים, אזור ההכרזה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

לא מבוקש
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	13.0	4.0	כריתה	
2	אראוקריה רמה	17.0	32.0	7.0	שימור	4,632
3	קזוארינה שבטבטית	10.0	38.0	7.0	כריתה	2,495
4	בראסיה מקרינה	8.0	24.8	7.0	שימור	1,394
11	עץ מת - לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
12	ושינגטוניה חסונה	16.0	32.0	5.0	שימור	8,232
13	ברוש מצוי צריפי	17.0	24.0	6.0	שימור	1,448
14	ברוש מצוי אופקי	17.0	42.0	8.0	שימור	7,980
15	עץ מת - לא עץ	2.0	0.	0.	שימור	
16	ושינגטוניה חסונה	16.0	36.0	5.0	שימור	8,232
17	ושינגטוניה חסונה	5.0	29.0	4.0	שימור	1,260

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י פינחס קינדה 29/11/2017

תכנית מתאימה למציאות טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, השלמת קומה חלקית ותוספת קומת גג חלקית שכן:

1. מבוקשת בנייה מחוץ לקווי בניין שלא ניתן לאשר מכוח התכנית התקפה ולא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות.
 - א. בקומת הקרקע, בחזית האחורית הוספה בנייה ע"י סגירת קומת העמודים.
 - ב. בכל הקומות במרווחים הצדדים קיימות חריגות בנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים.
2. בקומת בקרקע, בתחום הרצועה המפולשת מוצעת בניה החורגת מן התכנית המותרת ובאורך העולה על 1/3 מאורך החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. מבוקשת תוספת מרפסת בקומה א', בניגוד להוראות תכנית 3616א באזור ההכרזה.
4. בקומות התוספת, מבוקשת בנייה מעבר לקונטור הקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א.
5. לא הוצג פתרון מסתורי כביסה אחיד ורציף לכל גובה הבניין בהתאם להוראות תכנית 3616א.
6. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - א. מבוקשת תוספת מרפסת בקומה א'.
 - ב. מעקות הגג אינם בנויים ברצף עם מישור החזית.
 - ג. לא קיימת התאמה עיצובית של פתחים בחזיתות.
 - ד. אין התאמה לפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.
 - ה. לא צוינו חומרי גמר.
7. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. חסר חישוב שטחים גרפי על רקע אדריכלי פרט לקומת הקרקע.
 - ב. הוצגו דירות ללא תכנון חלוקה פנימית או חלוקה סניטרית.
 - ג. קיימת אי התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לחתכים.
 - ד. התכניות אינן מוצגות על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ה. חזית קדמית אינה על רקע שני בניינים סמוכים.
8. תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים. בעניין ההתנגדויות, כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה אינה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 ואינה מאושרת.
9. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
10. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, השלמת קומה חלקית ותוספת קומת גג חלקית שכן:

1. מבוקשת בנייה מחוץ לקווי בניין שלא ניתן לאשר מכוח התכנית התקפה ולא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות.
 - א. בקומת הקרקע, בחזית האחורית הוספה בנייה ע"י סגירת קומת העמודים.
 - ב. בכל הקומות במרווחים הצדדים קיימות חריגות בנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים.
2. בקומת בקרקע, בתחום הרצועה המפולשת מוצעת בניה החורגת מן התכנית המותרת ובאורך העולה על 1/3 מאורך החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. מבוקשת תוספת מרפסת בקומה א', בניגוד להוראות תכנית 3616א באזור ההכרזה.
4. בקומות התוספת, מבוקשת בנייה מעבר לקונטור הקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א.
5. לא הוצג פתרון מסתורי כביסה אחיד ורציף לכל גובה הבניין בהתאם להוראות תכנית 3616א.
6. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - ו. מבוקשת תוספת מרפסת בקומה א'.
 - ז. מעקות הגג אינם בנויים ברצף עם מישור החזית.
 - ח. לא קיימת התאמה עיצובית של פתחים בחזיתות.
 - ט. אין התאמה לפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.
 - י. לא צוינו חומרי גמר.
7. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - ז. חסר חישוב שטחים גרפי על רקע אדריכלי פרט לקומת הקרקע.

ח. הוצגו דירות ללא תכנון חלוקה פנימית או חלוקה סניטרית.

ט. קיימת אי התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לחתכים.

י. התכניות אינן מוצגות על רקע תכניות בניינים סמוכים.

יא. חזית קדמית אינה על רקע שני בניינים סמוכים.

יב. תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים.

8. בעניין ההתנגדויות, כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. הבקשה אינה תואמת את זכויות הבנייה המותרות במגרש בהתאם לתכנית 3616א, רובע 3 ואינה מאושרת.

9. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

10. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0804	תאריך הגשה	27/05/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מזא"ה 5 רחוב בלפור 8	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	136/6933	תיק בניין	0014-003
מס' תב"ע	2309, א2309	שטח המגרש	7285

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מזרחי יוסי	רחוב בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118
בעל זכות בנכס	מזרחי יוסי	רחוב בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118
עורך ראשי	קנטי יפה יעל	ת.ד. 1372, רחובות 7611301
מתכנן שלד	למע יצחק	רחוב הירש ברוך 28, בני ברק 5120222

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד עבור שינויים ותוספות בנייה בקומת גג עליון המוצמדת אל דירת גג דרום מערבית (B92) בבניין מגורים בן 8 קומות, הכוללים: - הקמת בריכה ע"ג במת דק בגובה של 0.78 מ', מרצפת גג עליון - הקמת מעקה קל בגובה 0.50 מ' מעל מעקה בנוי, בקומת גג עליון מבוקשת. - התקנת משטח דק בכל מפלס הגג בעליון המבוקש.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין רחובות בלפור ומזא"ה. על המגרש "מתחם רוקח" קומפלקס למסחר, משרדים ומגורים לפי היתרים משנת 1997-2003 הקומפלקס מכיל: - בחזית לרח' בלפור: בנין מגורים בן 8 קומות, - במרכז: מגדל 26 קומות למגורים, ומבנה בן קומה אחת לספא, נופש וספורט. - בחזית לרח' מאז"ה: בנין בן 2 קומות למשרדים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20172039	בריכה-מהיר-בריכת שחיה (ג'אקוזי) בקומת גג עליון המוצמד לדירה וגשר המקשר בן הגגות – הבקשה נדחתה בועדה	25/12/2017	
20160085	בריכה-מהיר-בריכת שחיה שינויים בדירה B-92 פג תוקף ההחלטה	12/01/2016	
20150045	קירוי סוכך למדרגות עליה לגג עבור דירה מס' D-67 ללא תוספת שטח.	15/07/2015	15-0586
20120250	היתר שינויים תוספת בריכת שחיה וג'אקוזי ב-3 דירות במתחם 'רוקח' במגדל מגורים בן 26 קומות עם מבנה חד קומתי עבור ספא ונופש.	21/07/2014	14-0628
20110383	שינויים פנימיים והחלפת גרמי מדרגות, הזזת דלת כניסה ההחלטה נדחתה ע"י הפיקוח	02/03/2011	
10-341	שינויים-שינויים פנימיים הכוללים איחוד דירות במפלס +66.55 שינויים פנימיים במפלס +0.00 +69.69	13/06/2010	09-1178
03-0556	שינויים-שיפוץ בניה – החלטת הועדה אישור חלקי של הבקשה	03/09/2003	03-0424
02-0263	הפרדת היתרים	26/03/2002	01-1557

01-0623	תוספת בניה-תוספת קומות	14/11/2001	01-0329
01-0570	שינויים-שיפוץ בניה – תוספת מעלית	02/08/2001	00-1012
99-0827	הפרדת היתר	09/09/1999	99-0850
	שינויים-שינויים בזמן בניה – נדחה ע"י מה"ע	25/04/1999	99-0393
98-1129	בניה חדשה-בניין רב קומות	01/12/1998	97-1176
97-1053	בניה חדשה-בניה בשלבים-מרתפים	17/12/1997	97-0403
	בניה חדשה-בניה בשלבים-מרתפים – נדחתה ע"י הועדה	21/05/1995	95-0783
95-0857	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון	08/10/1995	94-1565

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י החוכר שהוא המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע 2309א', ברובע 5, אזור ההכרזה

סטייה	מוצע	מותר	
	הבריכה מוצעת בנסיגה ממעקה גג עליון במרחק של : 4.34 מ' לכיוון צפון מערב וכ-6 מ' לכיוון דרום מזרח	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מ' ממעקה הגג.	בריכה
0.50 מ' ראה הערה מס' 1	מבוקשת הגבהת גדר בגובה 0.50 ס"מ בהקלה, עד לגובה 25.00 מ', כתוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי	גובה הבניינים יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, הגובה המותר הינו עד 24.5 מ' +	הגבהת מעקה גג
	התקנת משטח דק במפלס גג עליון, בגובה 0.33 מ' מפני הבטון		התקנת דק בגג

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה שוב לאחר שהבקשה הראשונה נדחתה ע"י הועדה מאחר וגובה המעקה המוצע היה מעבר להוראות התכנית, לבקשה הוסף שטח כתוצאה מהקמת גשר המקשר בין 2 מפלסי הגג ושאר הנימוקים שפורטו בהחלטה.
2. נערכו פגישות עם עורכת הבקשה ובהן הובהר לה באיזו דרך ניתן להגיש שוב את הבקשה, למרות ההסברים הבקשה לא הוגשה כנדרש וגם לא פורסמה הקלה להגבהת המעקות מעבר למותר.
3. לעורכת הבקשה ניתנה הזדמנות נוספת לבצע פרסומים, לאחר פרסום ותיקון התכנית הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה.

הקלות מבוקשות:

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

1. הגבהת גובה מעקה היקפי במרפסת גג מוצמד ב-50 ס"מ (מצב קיים).
2. בניית בריכה על מרפסת גג מוצמד.

תאריך הודעה אחרונה: 18/10/2018

התייחסות להקלות:

1. ניתן להמליץ לאשר את ההקלה להגבהת גובה מעקה היקפי במרפסת גג מוצמד ב-50 ס"מ.
2. ניתן להמליץ לאשר את ההקלה לבניית בריכה על מרפסת גג מוצמד.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
הדיירים נציגות רובע לב העיר	רחוב בלפור 8, תל אביב - יפו 6521118	

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה להיתר מס' 18-804 זהה לבקשה קודמת במתחם זה, של משי' טיצ'ר מס' 17-2039, בה קיימים חריגות בניה וצו הריסה. דירי המתחם מצפים מעיריית ת"א לפעולה מיידית בעניין צו ההריסה שניתן במקום.
2. הברכה מהווה פצצת זמן לנזקי מים פוטנציאליים.

התייחסות להתנגדויות:

1. המתנגדים מתייחסים לבקשה קודמת אשר המבקשים הינם דיירים בדירה אחרת בבניין.
2. הברכה מלווה באישורי קונסטרוקטור ולפי התקנים הרלוונטיים לזמן ההקמה, לא ניתן לשלול היתר עבור הקמת בריכה על סמך העובדה כי הברכה מהווה פוטנציאל נזילות מים ומאחר והברכה ממוקמת על גג הדירה השייכת למבקשת, אם יהיו נזילות, אלו יחלחלו בראש ובראשונה לדירת המבקש.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 06/06/2018

המבוקש בנוי חלקית: ביצעו ריצוף בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

- לאשר את הבקשה ל: הקמת בריכה ע"ג במת דק בגובה של 0.78 מ' על מרפסת גג עליון והקמת מעקה קל בגובה 0.50 מ' מעל מעקה בנוי, בקומת גג עליון מבוקשת.
- כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה מעקה היקפי במרפסת גג מוצמד ב-50 ס"מ (מצב קיים).
 2. בניית בריכה על מרפסת גג מוצמד.

לדחות את ההתנגדות שכן הברכה מלווה באישורי מהנדס קונסטרוקציה ולפי התקנים הרלוונטיים לעת ההקמה וכן, לא ניתן לשלול היתר בניה עבור הקמת בריכה על גג המבנה על סמך העובדה כי הברכה מהווה פוטנציאל נזילות מים ומאחר והברכה ממוקמת על גג הדירה של המבקש, אם יהיו נזילות, יחלחלו בראש ובראשונה לדירת המבקש.

תנאים אחרי ועדה

1. אישור קונסטרוקציה לעומסים נלווים עקב הצבת הברכה על גג הבניין
2. הצגת פתרון איטום נגד חדירת מים דרך פירי וחללי מערכות האינסטלציה והברכה, שיימנע נזקים לדירות הבניין.
3. הצגת תכנית אינסטלציה המציגה פתרון לאספקת המים לברכה וניקוזם.
4. הצגת מיקום חדר מכונות עבור הברכה, פרטי הברכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה / ג'קוזי יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

- לאשר את הבקשה ל: הקמת בריכה ע"ג במת דק בגובה של 0.78 מ' על מרפסת גג עליון והקמת מעקה קל בגובה 0.50 מ' מעל מעקה בנוי, בקומת גג עליון מבוקשת.
- כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה מעקה היקפי במרפסת גג מוצמד ב-50 ס"מ (מצב קיים).
 2. בניית בריכה על מרפסת גג מוצמד.

לדחות את ההתנגדות שכן הברכה מלווה באישורי מהנדס קונסטרוקציה ולפי התקנים הרלוונטיים לעת ההקמה וכן, לא ניתן לשלול היתר בניה עבור הקמת בריכה על גג המבנה על סמך העובדה כי הברכה מהווה פוטנציאל נזילות מים ומאחר והברכה ממוקמת על גג הדירה של המבקש, אם יהיו נזילות, יחלחלו בראש ובראשונה לדירת המבקש.

תנאים אחרי ועדה

1. אישור קונסטרוקציה לעומסים נלווים עקב הצבת הברכה על גג הבניין

2. הצגת פתרון איטום נגד חדירת מים דרך פירי וחללי מערכות האינסטלציה והבריכה, שיימנע נזקים לדירות הבניין.
3. הצגת תכנית אינסטלציה המציגה פתרון לאספקת המים לבריכה וניקוזם.
4. הצגת מיקום חדר מכונות עבור הבריכה, פרטי הבריכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה / ג'קוזי יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0325	תאריך הגשה	20/02/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	רבינוביץ שפ"ר 20 רחוב מוהליבר 36	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	51/6919	תיק בניין	0130-020
מס' תב"ע		שטח המגרש	520

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דידי מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דידי מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	טל שלום	רחוב הדייגים 3, יבנה 8104101
מתכנן שלד	אברמוביץ צבי	רחוב הפלדה 5, אור יהודה 6021805

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
השלמת בנייה לבניין שאושר בהיתר משנת 2012 ותוקפו פג. נכון להיום, מרבית הבניין הקיים נהרס, פרט לקירות החזיתות הקדמיות, ההריסה נעשתה מעבר למסומן בהיתר הקודם. בוצעו עבודות חפירה ודיפון, אך טרם התחילו בהקמת הבניין עצמו.

מצב קיים:

קיר קומת קרקע צפוני, השייך לבניין הישן, חפירה ודיפון קומות המרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
871	15/09/1932	שינויים ותוספות לבניין קיים	היתר
13-0960	14/11/2012	תוספת בניה לבניין קיים בן 3 קומות מכח תמ"א 38	היתר
14-1377	19/11/2014	הארכת תוקף לשנתיים עבור היתר 13-0960	הארכת תוקף
תביעות משפטיות	01.11.2018	צו הפסקת עבודה - סטייה מהיתר בבירור מול מחלקת פיקוח בוצעה חפירת מרתף מעבר להיקף שאושר בהיתר מס' 16-1132.	

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם

התאמה לתב"ע (תכנית 44, תמ"א 38) (תיקון 3א' ובהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77 ו 78 באזור רובע 5 בתחום אזור ההכרזה).

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	לפי תכנית 44 4 קומות לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 5 קומות וקומת גג חלקית	4 קומות וקומות גג חלקית	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
מדובר בקירות קיימים שנשארו בהתאם להיתר הקודם. סטייה של 0.40 מ' מקו בניין בהקלה. - לא ניתן לאישור ראה הערה מס' 4	0.00 מ'	2.00 מ'	קדמי לרחוב שפ"ר רבינוביץ
	0.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לרחוב מוהליבר
	2.30 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	קיר משותף	קיר משותף	צדדי מזרחי
	ללא שינוי כלפי היתר.	במסגרת ההיתר הקודם אושר לבנייה סה"כ שטח על קרקעי של כ- 876.5 מ"ר, כולל הקלה של 6% שזה 31.20 מ"ר, בנוסף ל 845 מ"ר המותרים וכן כולל בנייה מכח תמ"א 38 עבור תוספות של עד 25 מ"ר לכל דירה קיימת ותוספת קומה נוספת.	זכויות בנייה:
	16 דירות	במסגרת ההיתר הקודם אושרו בבניין 16 יח"ד בשטח ממוצע עיקרי 68.49 מ"ר ושטח עיקרי מינימלי של 37.50 מ"ר.	צפיפות
חזית מסחרית	224 מ"ר לפי עורך הבקשה	שימושים- חזית מסחרית	קומת קרקע:
4.05 מ'- ללא שינוי כלפי ההיתר הקודם.		מינימום שטח המסחר- 50% משטח קומה טיפוסית 170 מ"ר. גובה קומה- מינימום - 3.50 מ' מקסימום- 4.50 מ'	
	244 מ"ר לפי מדידה גרפית.	מתמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78	קומת גג:
8 מ"ר	2.50 מ' לרח' שפ"ר 3.70 מ' לרח' מוהליבר	תכסית 65% מתכסית הקומה העליונה=235 מ"ר.	
	0.00 מ'	נסיגות 3.00 מ' לחזית קדמית	
	3.00 מ'	2.00 מ' לחזית אחורית	
	4.30 מ'	גובה קומה 3.30 מ'	
		גובה ברוטו 4.50 מ' במעקה הגג ההיקפי	
	2.85 מ'	3.30 מ'	גובה קומה

שמושים	מותר	מוצע	סטייה
	מגורים עם חזית מסחרית	בהתאם להוראות התכנית	

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

שמושים	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות עליוניות+4 קומות לחנייה	2 קומות + בור חנייה אוטומטי בעומק 3 מפלסים.	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו לקומות העליוניות 3.50 מ' נטו לקומות התחתונות	3.20 מ' עומק הבור 14.95 מ' ברוטו, לפי חישוב של 3.50 מ' לקומה = 3.30 מ' נטו	
שימושים:	חנייה/שטחים נלווים משותפים / שטחים טכניים משותפים/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים.	בשטחים המוצמדים לדירות בקומת בקרקע- חדרי משחקים בשטח המשותף: חדר חשמל, חדר טרנספורמציה, מחסן, חנייה ל 33 רכבים.	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע	כשטח הדירה בקומת הקרקע	שטח נלווה המוצמד לדירת קרקע עולה על שטח הדירה עצמה, שטח המדרגות חושב בסך המטרים שבקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד	גישה לשטח הנלווה הנ"ל מוצע ע"י מדרגות פנימיות כנדרש.	
שטח נלווה	כשטח הדירה אליה הוא מוצמד	בהתאם להוראות התכנית	
תכסית:	85% מתכסית המגרש = 442 מ"ר	393 מ"ר	

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מסתורי כביסה: לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין		+
מרפסות	+	
שטח מרפסות	+	
אורך מרפסות	+	
דודי אגירה:		+
מתקנים סולאריים:	+	
מפלס כניסה קובעת	+	
חזית מסחרית	+	
חצרות אנגליות:	+	

הערות	לא	כן	
תואם את הרקמה הבנויה סביבתו- תחום אזור הכרזת אונסק"ו		+	עיצוב המעטפת
- החצר האחורית הוצמדה לדירה בקומת הקרקע בהתאם למותר אך לא ניתנה גובה הגדר המפרידה כדי לבדוק את התאמתה לאמור לעיל.	+		פיתוח שטח
- לא הוצג חישוב של 15% לחלחול מי נגר וגינון.			

הערות נוספות:

1. לבקשה הנ"ל היתר מתאריך 14.11.2012, לטובת שינויים בבניין קיים, שינוי שימוש מבית מלון לבניין מגורים עם חזית מסחרית, עבור 16 יח"ד ו 2 יח' מסחר, הוספת 2 קומות מרתף עם מתקן חנייה בשלושה מפלסים. הארכת תוקף ההיתר אושרה בתאריך 19.11.14 לתקופה של שנתיים. בבירור טלפוני עם עורך הבקשה הובהר כי כרגע הספיקו לחפור ולדפן את המרתפים, אך תוקף ההיתר פג בשלב זה.
2. לפי בדיקה נוספת של מח' פיקוח, נמצא כי בשטח נשארה על כנה החזית הצפונית ושלושת המרפסות מהבניין שנהרס וחלק מהחזית המערבית. כל שאר החזיתות נהרסו כליל. היות וכל הבנייה הקיימת בחזית הדרומית נהרסה, לא ניתן לאשר חריגת הבנייה מעבר ל 10% מקו הבניין הצדדי המותר. הנ"ל נמסר לעורך הבקשה ונציגת המבקשים.
3. קו בניין קדמי- בשל האמור לעיל ובשל ההיסטוריה של הבניין, ניתן בעבר היתר 16-1132 אשר פג תוקפו ואישר את הבנייה בקו קדמי 0.00, בהתאם לחזית הבניין הישן שלא נהרס ובהתאמה לחזית הבניין לשימור הצמוד לו והמייצר חזית אחידה.
4. היות והבנייה הקיימת בחזית צדדית צפונית נהרסה מעבר למסומן בהיתר, לא ניתן לאשר בחזית זו בנייה שחורגת מעבר ל 10% מקו הבניין הצדדי המותר.

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 162.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 162.5% המותרים, עבור התקנת מעלית.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי 0.
5. הגבהת הבניין עד לגובה של 18.35 מ' לעומת 14.4 מ' המותרים עפ"י תכנית.
6. שימוש חורג להיתר הבניה מאכסניה לשימוש מגורים ומסחר. שינוי היעודים הקיימים עפ"י תב"ע 44, שינוי להיתר הקיים.
7. הוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 4 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית.
8. בניית אגף מכח תמ"א 38 בגובה 5 קומות (כולל קומת קרקע) והמכיל 16 יח"ד.
9. ניווד זכויות בנייה בין הקומות לקבלת תכנית קומה אחידה.
10. ביטול מרפסות שירות.
11. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עפ"י פרוטוקול 219. לצורך חלוקה זהה בין הקומות.
12. הרחבת שטחים בקומת קרקע עפ"י תמ"א 38.
13. התקנת מתקן אוטומטי לחניה בתת הקרקע.
14. בניית קומה חדשה על פי תב"ע 44 בחזית רחוב מוהליבר בהמשך לקיר בניין קיים ובקו אחד עם רוב חזיתות הבניינים ברחוב.

תאריך הודעה אחרונה: 14/05/2018, לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות

1. היות והבנייה שלגביה פורסמו ההקלות טרם החלה ובהתאם להיתר הקודם שתוקפו פג, ניתן לאשר את ההקלות הבאות:
 - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 162.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר.
 - ניווד זכויות בנייה בין הקומות לקבלת תכנית קומה אחידה.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עפ"י פרוטוקול 219. לצורך חלוקה זהה בין הקומות.
 - התקנת מתקן אוטומטי לחניה בתת הקרקע.
2. הקלה מס' 2- כפי שנאמר בהיתר שהוכן לבקשה הקודמת, לא ניתן לאשר הקלה של 5% עבור המעלית בבקשה

שמוגשת מכוח תמ"א 38.

3. הקלה מס' 4- לא ניתנת לאישור, לפי היתר קודם.
 4. הקלה מס' 5- לא רלוונטי היות ומדובר בתוספת של 1.65 קומות מעל הבניין הקיים שגובהו בשלושת הקומות הקיימות היה בהתאם למוצג בבקשה.
 5. הקלה מס' 6- לפי ההיתר לא מדובר במלון ולא באכסנייה.
 6. הקלה מס' 10- אין צורך בפרסום עבור ביטול מרפסות שירות שכן הן אינן נדרשות בבניינים קיימים.
 7. הקלות 7,8,12 – פרסומים אלה אינן הקלות אלא פרסום לצורך יידוע הציבור לפי תמ"א 38.
 8. הקלה מס' 14- אינה רלוונטית.
- ההקלות שפורסמו לבקשה הנוכחית זהות להקלות שפורסמו לבקשה הקודמת.
 יציין שגם בהיתר הקודם חלק מההקלות שפורסמו לא אושרו או שנמצא שהן לא רלוונטיות לבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 16/07/2018

תנועה

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 13-0960 (בקשה מס' 12-0434) אינם משנים מספר מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (31 מקומות) כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

יש לאשר את הפתרון ברשות הכבאות.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
 תיקונים נדרשים: לתקן את שביל הפינוי לעד 3% עבור לעגלות אשפה. להוסיף מכבש קרטונים
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים
 התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, רמת קרינה בחדר שנאים
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלטי

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

אדריכלות פיתוח

כמות העצים הבורגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 21/11/2018

בקומת קרקע קיימים כל העמודים שפונים לרח' רבינוביץ' שפ"ר שסומנו בצבע אפור בבקשה. כל הקירות הקיימים שסומנו בצבע אפור שפונים לרח' מוהליבר ולעורף של המבנה כולל הקיר בחדר מדרגות נהרסו.
 בקומה א', קיימים כל הקירות ומרפסות שפונים לרח' רבינוביץ' שפ"ר ומוהליבר שסומנו בצבע אפור בבקשה. כל הקירות הקיימים שסומנו בצבע אפור שפונים לעורף של המבנה נהרסו.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 16/07/2018

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 13-0960 (בקשה מס' 12-0434) אינם משנים מספר מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (31 מקומות) כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

תנאים בהיתר

1. כל תנאי התחייבות ירשמו כחלק מתנאי ההיתר.

כיבוי אש-מכון רישוי - רן אבן שושן 09/07/2018

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש
הבקשה היא לשינויים ללא תוספת שטח
סיווג המבנה המבוקש הוא: תוספת קומות
שימושים מבוקשים: מגורים

הוטען למגירה 500 אישור כיבוי אש לבקשה קודמת.
קיים שוני בין בקשה זו לאישור החתום.

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.
לכן לאחר שעורך הבקשה יקבל החלטת ועדה חיובית (המאשרת את הבקשה) עליו לפנות ישירות אל תחנת כיבוי תל אביב (ולא אל בוחן כיבוי אש במכון הרישוי), כמפורט להלן, ולעבוד מול התחנה עד להשגת נספח בטיחות אש חתום על ידי התחנה אשר אותו יש להגיש בסופו של דבר למכון הרישוי.

לצורך הגשת החומר לתחנת כיבוי תל אביב ובדיקה ראשונית על ידם - על עורך הבקשה לתאם פגישה מול מזכירות מדור מניעת דליקות בתחנת כיבוי אש רידינג עבור רינה/ישראל:

הגב' רויטל, טלפון: 03-7906643, דוא"ל: revitall@102.gov.il

מענה טלפוני בימים א' - ה' בין השעות 00:00-13:00 ו 00:00-15:30

קבלת קהל בימים א' ג' ה' בין השעות 00:00-14:00

לפגישה הראשונה על עורך הבקשה הראשי/יועץ הבטיחות חובה להגיע עם כל המסמכים הבאים:

- תכנית בטיחות האש.

- החלטת הועדה.

- דו"ח אפיון רשת מים עירוני

- הצהרת מהנדס.

לתשומת לב עורך הבקשה:

לאורך כל שלבי התאום מול רשות הכבאות והשגת חתימתם - על עורך הבקשה לוודא שקיימת זהות מלאה בין נספח בטיחות האש (מוצג 500 ברישוי מקוון) לבין התכנית האדריכלית (מוצג 100 ברישוי מקוון).

לאחר שעורך הבקשה יסיים את העבודה מול התחנה ולאחר שיהיה בידו נספח בטיחות אש חתום על ידי הכיבוי:

- לוודא שנספח בטיחות האש זהה לאדריכלות, כמפורט לעיל

- לטעון את נספח בטיחות האש עליו חתמה התחנה, ללא כל שינוי מהעותק שנחתם, וזאת אל תוך מוצג 500 במערכת

רישוי מקוון, כולל הטמעה של סריקת חתימת הכיבוי בתוכו (הנחיות כיצד לעשות זאת מפורטות במסמכי העזר של

מערכת רישוי מקוון וכן ניתן לקבל מידע טלפוני כיצד לעשות זאת טכנית ממוקד התמיכה במערכת רישוי מקוון אשר

מספר הטלפון שלו מופיע בתחתית כל מסכי המערכת).

- להגיש פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון אל תחנת כיבוי, לכתוב שהתקבל אישור רשות הכבאות ושטען את הנספח המאושר והחתום אל מוצג 500 ולבקש לעדכן אישור כיבוי למתן היתר.

בוחן מכון הרישוי שיקבל פניה זו יבדוק את הנספח שהועלה, ואם הכל תקין - יעדכן במערכת המחשוב העירונית אישור כיבוי למתן היתר.

איכות הסביבה-מכון רישוי - עמי סייזוף 09/07/2018

בקשה להיתר עבור פרויקט שנמצא בביצוע (נכון ליום 9.7.18)

=====

שוחחתי עם אדריכל הפרויקט, שהחליף את עורך הבקשה הקודמת שקיבלה היתר. נאמר לי שבקשה זו איננה כוללת שינויים מהבקשה עבורה ניתן ההיתר המקורי, והיא מוגשת מכיוון שתם תוקף ההיתר המקורי.

חוות הדעת מבוססת על חוות הדעת עבור ההיתר המקורי

מסחר:

יש לסמן פיר מינדוף בתכנית ובחתימים בתכנית האדריכלית הראשית (מוצג 100 במערכת הרישוי המקוון).

איכות הסביבה-מכון רישוי - עמי סייזוף 09/07/2018

מסחר:

יש לסמן פיר מינדוף בתכנית ובחתימים בתכנית האדריכלית הראשית (מוצג 100 במערכת הרישוי המקוון).

תנאים בהיתר

1. חו"ד אקוסטית מאת "ע. לבני - הנדסת אקוסטית בע"מ" - מחודש מאי 2013 תהיה נספח להיתר הבנייה.

יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על הביצוע ויש לקבל את אישורו לתעודת גמר.
2. נספח שינויים מאושר ע"י יוסי באזיס ביום 16.06.13 בהתאם למידות להלן:

מסחר 1, 114.63 מ"ר, הפיר בסמוך 0.8 מ"ר

מסחר 2, 107.60 מ"ר, הפיר בסמוך 0.5 מ"ר

מסחר 3, 18.02 מ"ר, הפיר בסמוך 0.1 מ"ר

פיר 0.4 מ"ר מאושר לרזרבה

יש להקפיד שתהיה גישה לפירים משטחי המסחר (שאין קורות או חלקי קונסטרוקציה המונעים את החיבור בין שטחי המסחר לפירים).

3. רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה תהיה על פי דין.

מיקלוט-מכון רישוי - עמי סידוף 09/07/2018

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:

שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:

תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר. מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - עמי סידוף 09/07/2018

הבקשה היא להיתר על סמך היתר קודם (בקשה 12-434) - ללא כל שינוי

=====

- לא נעשה תאום בתחנה זו עבור הבקשה המקורית

- המבנה המקורי נהרס לאחר קבלת ההיתר לבקשה המקורית

- בעת כתיבת חוות הדעת זו (9.7.18) קיים בשטח מגרש ריק

חוות דעת:

בקרה הנדסית בשלב "מידע מפורט" הינה עבור מבנה קיים ובדיקת עמידותו לרעידת אדמה. באין מבנה, אין טיפול בתחנה.

המבנה אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

סיכום: ניתן פטור

תנאים בהיתר

1. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.

במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת ההיתר בניה לשינויים אלו.

תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

2. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).

אשפה-מכון רישוי - עמי סידוף 09/07/2018

בקשה להיתר עבור פרויקט שנמצא בביצוע (נכון ליום 9.7.18)

=====

שוחחתי עם אדריכל הפרויקט, שהחליף את עורך הבקשה הקודמת שקיבלה היתר. נאמר לי שבקשה זו איננה כוללת שינויים מהבקשה עבורה ניתן ההיתר המקורי, והיא מוגשת מכיוון שתם תוקף ההיתר המקורי.

פתרון האשפה שאושר:

חדר אשפה עם 6 עגלות של 770 ליטר

פתרון מוצע:

חדר אשפה עם 5 עגלות של 1100 ליטר

פתרון נדרש:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

יש להציג את כלי האצירה, צבעם ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) - (קיים 4.4%)

על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

- א. לאשר את הבקשה, להשלמת הבנייה שלא בוצעה לפי היתר קודם מס' 13-0960, הכוללת: חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה, בניית מרתף, שינויים בחלוקת השטחים והגדלת שטח קומות קרקע, א' ו-ב', תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ לאחר התוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית ו 16 יח"ד.
- ב. לרבות תוספת זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3 א' הכולל:
 1. זכויות בנייה בנפח של קומה טיפוסית מורחבת קיימת בהיתר וקומה חלקית בתכסית 65% - הכל עבור תוספת של 5 יח"ד.
 2. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות.
- ג. לרבות ההקלות הבאות:
 1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 162.5% המותרים.
 2. צמצום קווי בניין צדדיים מ 3.00 מ' ל- 2.70 מ' (10%).
 3. ניווד זכויות בנייה בין הקומות לקבלת תכסית קומה אחידה.
 4. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עפ"י פרוטוקול 219. לצורך חלוקה זהה בין הקומות.
 5. התקנת מתקן אוטומטי לחניה בתת הקרקע.
- ד. לא לאשר בנייה בקו בניין דרומי, מעבר להקלה של 10% מקו הבניין המותר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי וקיום התנאים שניתנו.
2. צמצום תכסית קומת הגג עד 65% ביחס לתכסית הקומה הטיפוסית ללא שטח מסתורי הכביסה ומרפסות.
3. תכנון מסתורי כביסה.
4. תכנון הגג העליון ללא דודי אגירה.
5. תיקון חריגת הבנייה בקו הבניין הצידי דרומי בקומות: קרקע, ראשונה ושנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
2. יש להסדיר את חריגות הבנייה שנתגלו ע"י מחלקת פיקוח ובגנים יצא צו הפסקת עבודה.
3. דירת הקרקע, לרבות השטח המוצמד להן במרתף, מהווה יחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
4. עבור רצועת הקרקע בקדמת הבניין, תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
6. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

- א. לאשר את הבקשה, להשלמת הבנייה שלא בוצעה לפי היתר קודם מס' 13-0960, הכוללת: חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה, בניית מרתף, שינויים בחלוקת השטחים והגדלת שטח קומות קרקע, א' ו-ב', תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ לאחר התוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית ו 16 יח"ד.
- ב. לרבות תוספת זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3 א' הכולל:
 1. זכויות בנייה בנפח של קומה טיפוסית מורחבת קיימת בהיתר וקומה חלקית בתכסית 65% - הכל עבור תוספת של 5 יח"ד.

2. תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות.

ג. לרבות ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 162.5% המותרים.
2. צמצום קווי בניין צדדיים מ 3.00 מ' ל- 2.70 מ' (10%)
3. ניווד זכויות בנייה בין הקומות לקבלת תכנית קומה אחידה.
4. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עפ"י פרוטוקול 219. לצורך חלוקה זהה בין הקומות.
5. התקנת מתקן אוטומטי לחניה בתת הקרקע.

ד. לא לאשר בנייה בקו בניין דרומי, מעבר להקלה של 10% מקו הבניין המותר.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי וקיום התנאים שניתנו.
2. צמצום תכנית קומת הגג עד 65% ביחס לתכנית הקומה הטיפוסית ללא שטח מסתורי הכביסה ומרפסות.
3. תכנון מסתורי כביסה.
4. תכנון הגג העליון ללא דודי אגירה.
5. תיקון חריגת הבנייה בקו הבניין הצידי דרומי בקומות: קרקע, ראשונה ושנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
2. יש להסדיר את חריגות הבנייה שנתגלו ע"י מחלקת פיקוח ובגנים יצא צו הפסקת עבודה.
3. דירת הקרקע, לרבות השטח המוצמד להן במרתף, מהווה יחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
4. עבור רצועת הקרקע בקדמת הבניין, תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
6. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-דיזנגוף 214

מספר בקשה	16-1673	תאריך הגשה	25/10/2016
מסלול	תוספות בניה ותוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזנגוף 214	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	83/6955	תיק בניין	0187-214
מס' תב"ע	58, 3616 א, 1, תמ"א 38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.יזדן הנדסה ובניין בע"מ	רחוב נמירובר 10, תל אביב - יפו 6971310
בעל זכות בנכס	ניסים אורה	רחוב דיזנגוף 214, תל אביב - יפו 6346250
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820
נציג המבקש	יזדן יאיר	רחוב נמירובר 10, תל אביב - יפו 6971310

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		324.67			1623.64	מעל
		31.32				מתחת
		355.99			1623.64	סה"כ

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
תוספות וחיזוקים לבניין שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, הכוללים: במרתף: שיפוץ המקלט הקיים. בכל הקומות: חיזוקים, תוספת מעלית פנימית בקונטור חדר המדרגות הקיים ותוספת מרפסות גזוזטרה סגורות חדשות בחזית האחורית מזרחית בנוסף למרפסות סגורות קיימות. בקומת ביניים: לחזית הקדמית מערבית הבלטת מרפסות גזוזטרה סגורות בקונטור מרפסות בקומות העליונות וחלוקתן עבור מפלסים עליונים של 3 יחידות המסחר מקומת הקרקע. ליח"ד בחזית האחורית המזרחית תוספת ממ"ד. קומות 1-2: בכל אחת מהקומות תוספת ממ"ד ליח"ד מזרחית עורפית. קומה 3: פיצול יח"ד עורפית מזרחית קיימת ל-2 יח"ד ותכנון ממ"ד ליח"ד החדשה. קומות חדשות 4-5: כל אחת מהקומות עבור 4 יח"ד, שלכל אחת ממ"ד ומסתור כביסה. ליח"ד הקדמיות מערביות הוצמדו מרפסות סגורות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות וליח"ד אחורית צפון מזרחית מרפסת גזוזטרה סגורה. קומת גג: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסות גג בצמוד אליה שמעל הקדמית מערבית פרגולה. גג עליון: יציאה לגג משותף מגרם המדרגות הראשי ויציאה לגג פרטי מתוך הדירה בקומת הגג. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף עבור 22 יח"ד.

מצב קיים:

3 קומות מעל קומת ביניים קומת קרקע ומרתף. 13 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	בניין בן 4 קומות קומת ביניים ומרתף למקלט. סה"כ 12 יח"ד. בקומת קרקע - בחזית חנות ומחסנים בעורף. בקומת ביניים - יציע לחנות ו-3 יח"ד. קומה ב', ג' - בכל אחת מהן 3 יח"ד. קומה ד' - 3 יח"ד.	12.04.1953	40
היתר	הקמת קיוסק בקומת הקרקע.	06.12.1953	787

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של חב' "מעון רח' דיזינגוף 214 בע"מ" ובחכירה לדורות.
הבקשה חתומה על ידי נציג בעלי הזכות ולשאר נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א' אזור רובע 3 רחוב ראשי מחוץ לאזור הכרזה)

- ההיתר המקורי ניתן לבניין בשנת 1953
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	<u>קומות קיימות בהיתר</u> 5 קומות <u>לפי תכנית 3616 א'</u> השלמה של עד 7 קומות וקומת גג חלקית	7 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי לרחוב דיזינגוף	4.00 מ'.	3.60 מ'. לא כולל מרפסות	0.40 מ'. בהתאם לקיים
צדדי צפוני	3.00 מ'.	2.80 מ'. לא כולל מרפסות	0.20 מ'
צדדי דרומי	3.00 מ'.	2.53 מ'. לא כולל מרפסות	0.47 מ'
אחורי	5.00 מ'.	4.70 מ'. לא כולל מרפסות	0.30 מ'
קו בניין אחורי לממ"דים	3.00 מ' בתנאי שרוחבו של הממ"ד הבולט לא עולה על 7.00 מ'.	3.10 מ'.	בהתאם לקיים בתוספת חיזוקים.
הוראות בנין	הרחבת דירות קיימות, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק.	בהתאם להוראות התכנית.	
זכויות בנייה	קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור קומה קיימת+ ממ"דים לא כולל מרפסות ובליטות.	בהתאם להוראות התכנית	
מס' יחידות בקומות התוספת	ברחובות מסחריים הצפיפות בקומות החדשות תהיה לפי מפתח של 65 מ"ר = 4 יח"ד. ובתנאי ששטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר. בקומת הגג לפי מפתח של 70 מ"ר = 2 יח"ד	4 יח"ד בקומה. שטח הדירות הדרום מזרחיות 43 מ"ר. יח"ד אחת.	4 מ"ר.
מס' יחידות בקומות הקיימות	לפי סעיף 4.1.3 ה' - בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד רק בחלק מהבניין הקיים יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח המבוקש לחלוקה (עיקרי + שירות) מחולק ב-65 מ"ר = 4 יח"ד.	4 יח"ד בקומה ג' הקיימת במקום 3 יח"ד שהיו בהיתר. בהתאם להוראות התכנית למעט שטח הדירה החדשה שהינו 46 מ"ר.	1 מ"ר.

	גובה קומת הגג וקומה ד' הינו 3.40 מ'.	קומות חדשות = 3.40 מ'.	גובה קומה
0.50 מ' בנוסף יש לציין כי תכנון הפרגולה המוצג במנח הקומות אינו תואם למוצג בחזיתות וההדמיות.	3.00 מ'. 4.50 מ'. 1.35 מ'. 3.50 מ'.	נסיגה ממעקה הגג הקדמי- 3.00 מ'. גובה ברוטו- 4.50 מ'. נסיגת מצללה ממעקה הגג הקדמי- 1.20 מ'. גובה המצללה עד 3.00 מ' מריצפת הגג.	בנייה על הגג
	בהתאם להוראות התכנית.	קומת קרקע עם חזית מסחרית ובניין מגורים מעל.	שימושים
הקמת מרפסות גזוזטרה חדשות סגורות הינה בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה מס' 1.	מרפסת אחורית סגורה- 1.57 מ' מקו הבניין המקורי של 5.00 מ'. מרפסת קדמית לרחוב- 1.20 מ' מחזית הבניין הקדמית ובהתאם להבלטת מרפסות בקומות הקיימות מעל.	מרפסות גזוזטרה פתוחות עד 1.60 מ' למעט מעל מרפסת קיימת הבולטת מעל 1.60 מ'. תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה האמור לעיל. תותר תוספת מרפסות פתוחות או סגורות במידה והן מעל מרפסות שנסגרו בעבר בקומות הקיימות.	מרפסות- הבלטה
בניגוד להוראות התכנית	מבוקשות באגף המזרחי אחורי מרפסות סגורות לכל גובה האגף		הוראות בניוי- בקומות הקיימות
ראה הערה מס' 2.	בחזית הקדמית- בקומות החדשות ובקומת הביניים המסחרית מבוקשות מרפסות סגורות בהתאם למרפסות שנסגרו בעבר בקומות הקיימות.		בקומות החדשות
בניגוד להוראות התכנית. שינוי התכנית בהתאם למותר אינו מהווה שינוי מהותי.	לא הוצג שטח המרפסות לכל יח"ד כנדרש אך מבדיקה גרפית עולה כי אין חריגה מהמותר.	עד 12 מ"ר ליח"ד שכולל את המרפסות החדשות והקיימות שנסגרו מחוץ לקווי בניין.	שטח
	בחזית האחורית צפון מזרחית תוכננו עבור הקומות החדשות ממ"דים מעל מרפסות שנסגרו בעבר.	סגירת מרפסות קיימות תהיה אחידה ומחומר קל לכל אורך האגף.	הוראות עיצוב
בניגוד להוראות התכנית.	תוכננו מסתורי כביסה הפונים לחזית הצדדית רק עבור הדירות החדשות בקומות החדשות, כתוצאה מכך אין פתרון לתליית הכביסה לדירות הקיימות, מה גם שהפתרון אינו אחיד וורטיקלי לכל הבניין.	הבלטת מסתור כביסה עד 60 ס"מ מחזית הבניין ובאופן שאינו פונה לחזית הקדמית תוך הצגת פתרון ורטיקלי אחיד לכל הבניין (בהתאם להנחיות המרחביות).	מסתורי כביסה
בניגוד להוראות התכנית.	כתוצאה מהתכנון המוצג בסעיף הקודם לא נראה כי	בקומות התוספת, תותר התקנת מזגנים במיקומים הבאים בבניין :	מזגנים

	יש ניתנה התייחסות בתכנון לתליית מנועי המזגנים כנדרש.	- במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה - בחזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב. במסתורים אחידים.	
בניגוד להוראות התכנית.	בבקשה הוגשה הסדרת כל המרפסות הסגורות בחזית אחידה, שיפוף הבניין כולו, הסדרת הפתחים כך שעיצוב החזיתות לכל אורכן יהיה אחיד. במגרש הנדון קיים קיוסק אך לא קיימת התייחסות לשיפוצו במסגרת הבקשה.	- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוף הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוף גדרות, והסדרת קומת הקרקע. - קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות ראשיים, ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.	שיפוף המבנה הקיים
בניגוד להוראות התכנית.	לא תוכננו המתקנים הסולאריים על הגג עלמת לבדוק את מידת התאמתם לתכנית ולהנחיות המרחביות.	יוצבו על הגג העליון במרחק של 1.20 מ' ממעקה הגג והאופן שלא יעלה על 2.00 מ' מפני הגג עליו הוצבו.	מתקנים סולאריים

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1): המרתף הינו מקלט קיים הנועד לשיפוף.

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	קומה אחת		
גובה קומות	קומות המרתף העליונות- 4.00 מ' נטו.	2.55 מ'.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט	
תכסית לפי תמ"א 34	85% משטח המגרש	תכסית המרתף ביחס למגרש הינה 6%.	ראה הערה מס' 3

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גדרות		+
מזגנים ומסתורי כביסה		+
חומרי גמר		+
חלונות ופתחים		+
חדר אופניים	+	
מרחב מוגן	+	

לא תאושר הבלטת הקומות העליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות בבניין.	+		דירוג הבנייה
מתקני התשתית תוכננו על הגדר האחורית והצדדית צפונית.		+	מתקני תשתית
לא הוצגו הניקוזים על מנת לקבוע את מידת התאמתם להנחיות המרחביות.	+		ניקוזים
לא הוצג חומר גמר הגגות על מנת לבדוק את התאמתו להנחיות המרחביות שפורסמו.	+		חומרי גמר גג
עיצב החזיתות המסחריות יהיה בהתאם לפרק 'חזיתות מסחריות בתל אביב יפו' בהנחיות המרחביות.	+		חזית מסחרית

הערות נוספות:

- מבוקשת תוספת מרפסת קדמית בקונטור המרפסות בקומות הקיימות, אך המרפסת מבוקשת עבור יחידות מסחר ולא מגורים, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ותכנית הרבעים. כמו כן יש לציין כי כיום קיימת מרפסת בקומת הביניים שאינה מובלטת מקו חזית החנויות, אך זאת הוקמה לא בהתאם להיתר ולא בהתאם לשאר הבניינים לסביבה ואישורה יותנה בהחזרת המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר מס' 40.
- תכנון הפתחים בקומות החדשות אינו תואם את תכנון הפתחים בקומות הקיימות כנדרש בתכנית 3616א' ולהנחיות המרחביות.
- המרתף הקיים אינו עולה עלה תכנית המותרת, אך יש לציין כי קומת הקרקע ותכנון פיתוח השטח בה אינו מאשר חלחול של מי נגר עילי בתכנית הנדרשת.
- מבקש ההיתר יצרף לבקשה התחייבות לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת (לפי סעיף 4.1.3 ט"ו) והתחייבות לביצוע שיפוץ הבניין כולו, לרבות הקיוסק (לפי סעיף 6.1 ו.).
- הבקשה לכתובת זאת מוגשת פעם שנייה לאחר שנשללה בוועדה המקומית בתאריך 13.04.2016 מהסיבות הבאות: תוספת מיגון רק עבור קומות התוספת, שטח המרפסות בתוספת שטח מרפסות שנסגרו מחוץ לקווי בניין עלה על 12 מ"ר ליחיד, תוספת שטחי גזוזטרה למסחר בקומת הביניים ותוספת בנייה קשיחה מחוץ לרווי בניין בקומות התוספת- הכל בניגוד להוראות תכנית 3616א' ותקנות התכנון והבנייה. רוב הסעיפים המבוקשים תוקנו למעט מרפסות שהוקמו עבור יחידות המסחר בקומת הביניים.

1.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- בניית מרפסות לחזית קדמית בכל הקומות למראה אחיד, ועד 1.20 מ' מקו בניין.
 - הקלה בקו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ' עבור ממ"ד.
 - הקלה בקו בניין אחורי עד 10% למבנה.
 - הקלה בקו בניין אחורי עד 40% עבור מרפסות.
 - הקלה בו בניין צדדי צפוני מ- 3 מ' ל- 2.80 מ' עבור חיזוקים.
 - הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ- 3 מ' ל- 2.50 מ' עבור חיזוקים.
 - מרפסות בולטות מעבר לקו בניין ועד 1.80 מ' כדוגמת מרפסות קיימות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.
 - סגירות מרפסות כדוגמת קומות מתחת ומחומר קל למראה אחיד וחזית אחידה.
 - תוספת עד 25 מ"ר לכל דירה (כולל ממ"ד).
 - תוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית 65% על הקיים.
- תאריך הודעה אחרונה: 07/12/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

כל ההקלות הנ"ל אינן הקלות, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור לבניה מכוח תמ"א 38 שמתאפשרות עם אישור תכנית 3616א' שבמתן תוקפה יותנה ההיתר.

חוו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 05/04/2017

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ' עדכון בעקבות שינוי חוות דעת בתחנת מיקלוט מתאריך 4.4.2017.

תנועה:

הבקשה היא לתוספת 10 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר כ"א. דרישת התקן:

10 מקומות חנייה לרכב פרטי

1 מקום חנייה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

- 10 מקומות חנייה לאופניים.
מתוכנן: 0 מקומות חנייה לרכב פרטי, 0 מקום חנייה לרכב נכים, 1 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע, 10 מקומות חנייה לאופניים בקומת קרקע.
חסרים: 10 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכה, 1 מקום חניה לאופנוע.
חוות דעת:
1. פתרון החניה לרכב פרטי יהיה על ידי תשלום לקרן חניה עבור 10 מקומות חניה, וזאת משום שלא ניתן להגיע ברכב אל המגרש (רחוב דיזנגוף הוא נתיב תחבורה ציבורי בקטע זה) וכן משום שממדי המגרש אינם מאפשרים זאת.
2. בתכנית מתוקנת לאחר הוועדה יש להציג פתרון לרכב דו גלגלי במלואו עפ"י דרישת התקן, כלומר חניה ל-2 אופנועים ו-10 זוגות אופניים.
3. עבור מקום חניה לנכה החסר - על העורך להגיש בקשה לפטור בסמכות נציב.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
תיקונים נדרשים: יש לקרב את מסתור האשפה לפתח פינוי האשפה, לעדכן כמות מיכלי אשפה ולאפשר הוצאתם ללא הזזת מיכלים סמוכים, לתקן תוואי פינוי ושערי מסתור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורך לאחר ועדה.
יש להציג את אישור הג"א בפני בוחן מכון הרישוי ולהראות כי המיגון המוצע עבור הדירות החדשות הינו ממ"דים חדשים ולא שיפור מיגון.
יש לאשר פתרונות מיגון שאינם ממ"דים בהליך של פטור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

נגישות - טיפול בפטורים

הבקשה אינה כוללת מענה לתקן החנייה לנכים (לא מתוכנן מקום חנייה במגרש). לפי הנחיית היועצת המשפטית יש להגיש בקשה לפטור בסמכות הנציב. לאחר החלטת הוועדה יש לטעון במערכת רישוי מקוון מסמכים על פי הנחיות התחנה במכון הרישוי, שאותם יעביר מכון הרישוי לנציבות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות

יש לעדכן תכנית פיתוח, להציג מסתורי מזגנים ומיקום מתקנים טכניים על הגג.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 30/10/2016

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-17-2 מתאריך 26/04/2017

א. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין קיים למגורים ומסחר בן 5 קומות מעל מרתף, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף עבור 22 יח"ד.

ב. בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי לאשר פתרון החניה לרכב פרטי על ידי תשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגדלת שטח הדירות החדשות כך ששטחם לא יפחת מ-47 מ"ר.
3. הנמכת גובה המצללה על הגג עד 3.00 מ' והצגתה בהתאמה בין מנח הקומות לחזיתות, חתכים וההדמיות.
4. הצגת כל המרפסות האחוריות החדשות כפתוחות.
5. הצרחת חדר השינה עם הממ"ד המתוכנן מעל מרפסות מזרחיות צפוניות שנסגרו במהלך השנים והצגת החזית של הקומות החדשות בהתאם לחזית הקומות הקיימות.
6. תכנון מסתורי כביסה ורטיקליים ואחידים לכל אחת מיחידות הדיור בבניין קיימות וחדשות, בפרופוציות שצוינו בהנחיות המרחביות תוך מתן פתרון למעבי המזגנים וחבלי תליית כביסה.
7. הצגת המתקנים הסולאריים לכל אחת מהדירות (קיימות+חדשות) על גג המבנה המשותף, במרחק של 1.20 מ' ממעקה הגג העליון ועד 2.00 מ' גובה מריצפת הגג תוך שהם מוסתרים על ידי מעקה הגג. יש לציין שלפי ההנחיות המרחביות לא יותר תכנון דודי אגירה על הגג ואלו ישולבו בשטח הדירות.
8. הצגת תכנית הריצוף במגרש תוך השארץ 15% משטח המגרש עבור חלחול מי נגר עילי, או הצגת פתרון חילופי המאושר על ידי הידרולוג, קונסטרוקטור, יועץ קרקע ורשות המים.
9. תכנון הגדר בהתאם להנחיות המרחביות בחומר אחיד ורציף ומשוכת שיחים המלווה אותה.
10. הצגת התכנון בהתאם להנחיות המרחביות בנושאים הבאים:
 - שילוב של חיפוי דקורטיבי בשטח שלא עולה 10% משטח החזית.
 - הצגת ניקוזי הגג והמרפסות.
 - חומר גמר הגג.
 - עיצוב החזיתות המסחריות בהתאם לפרק ' חזיתות מסחריות בתל אביב יפו'.
11. ביטול הבלטת הקומות העליונות מעבר לקונטור הקומות התחתונות לרבות החיזוקים.
12. ביול מרפסת קדמית עבור יחידות מסחריות והחזרת עיצוב החזית בהתאם למאושר בהיתר מס' 40.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין כולו, לרבות הקיוסק ובניית המרפסות בעת ובעונה אחת לפי הנחיות מהנדס העיר.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - צירוף המרווח הקדמי בזיקת הנאה למדרכה.

הערה

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

אישור הבקשה מתכנית רובע 3616 א' לאחר מתן תוקף לתכנית.

נימוקי הדיון הנוסף:

תכנית קומת הגג שאושרה בוועדה המקומית ב-65% מתכנית הקומה העליונה ניתנת לאישור לפי תכנית רובע 3. מכיוון שהתכנית קיבלה תוקף והבקשה תואמת במלואה את הוראותיה מוחזר התיק לדיון לצורך אישורו מכוח תכנית 3616 א'.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קוגן נטלי)**לאשר את הבקשה והוצאת ההיתר מכוח תכנית 3616א'.****תיאור הדיון :****דורון ספיר:** מאשררים את הבקשה, רובע 3.

אודי כרמלי: אנחנו כאן בהמשך לתוכניות הרבעים שהסברתי עליהן אתמול ביום ההדרכה. אלה תוכניות שהליך האישור שלהם לקח הרבה מאוד שנים בעיקר במועצה הארצית והיו הרבה התנגדויות ועררים, כתוצאה מכך נוצר מצב שבמשך השנים האזורים האלה היו קפואים. אנחנו החלטנו לאפשר לאנשים להגיש בקשות לפי התוכניות המופקדות כדי לא לתקוע את הבניה באזור. כל דבר שתאם את התוכנית המופקדת ניתן היה להגיש אותו ואנחנו דנו כאן בועדה תחת הכותרת דעו לכם שהאישור הזה מותנה באישור הועדה המחוזית. מן הסתם העותק המופקד והעותק שאושר זה לא אותו הדבר, לכן מה שאנחנו עושים היום זה מעבר לבחינה משותפת ולראות שאכן האישור שאנחנו נותנים הוא על סמך התוכנית שאושרה.

הראלה אברהם און: הדבר התאפשר בין היתר כי התוכנית המופקדת היא תוכנית ששאבה חלק מהזכויות שלה מתמ"א 38, ולכן התאפשר לנו לפעול כפי שפעלנו. במצב הרגיל במקרים שבהם מפקידים תוכנית שמשנה את המצב הקודם, לא ניתן לאשר את הבקשה עד שהתוכנית המופקדת לא מאושרת. איפה שיכולנו לשחרר את זה שיחררנו, זה בעצם כדי להקל על הציבור.

ליאור שפירא: רואים שזה תוכנית מ-2016 אנחנו מאלצים אותם להגיש תיק מידע חדש?**אודי כרמלי:** לא מה פתאום, זה אישור טכני בלבד. ההחלטה שקיבלתם בזמנו היא תואמת גם את השינויים של התוכנית.**שמואל זלצר:** הבדיקה נעשתה בעבר בהתאמה לתוכנית רובע 3 טרם תוקפה, התנאי להוצאת ההיתר היה מתן תוקף לתוכנית, לכן הוא לא נדרש בעצם בתיק מידע נוסף.**ליאור שפירא:** מצוין שהוא לא נדרש. ב-2016 שהוא ניגש להגיש את הבקשה בפעם הראשונה הוא חויב להוציא תיק מידע. אני מניח כי תיק המידע לא שיקף את המצב כיום. תכין תוכנית בהתאם למה שאנחנו צופים ל-2018, ביקשתם על הגשת תיק מידע.**אודי כרמלי:** ההמלצה שלנו לאשר, זה לא על סמך מה שכתוב בתיק המידע, זה על סמך המצב הסטטוטורי התקף היום, אני לא אמליץ לך לאשר משהו שאמרתי אותו בתיק מידע לפני שנתיים אבל המצב הסטטוטורי שלו השתנה, הבקשה הזאת היא בקשה שניתן לאשר אותה על פי תוקף התוכנית שאושרה למתן תוקף.**ליאור שפירא:** אתה בעצם המלצת לועדה המקומית לקבל את חוות הדעת של הצוות והיום הם מקבלים את ההיתר על פי חוות הדעת.**דורון ספיר:** חוות דעת.**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 19****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018****לאשר את הבקשה והוצאת ההיתר מכוח תכנית 3616א'.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1528	תאריך הגשה	24/09/2017
מסלול	תוספות בניה ותוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בוגרשוב 102	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	143/6911	תיק בניין	0026-102
מס' תב"ע	2720, 2665, 2363, תמ"א 38 במגבלות תכנוניות לפי פרסומים מסעיפים 77,78.	שטח המגרש	420

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרינברג בוקי בן יגלי 14 ת"א בע"מ	רחוב קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294
בעל זכות בנכס	עודשפטלר גון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	תורגימן יאיר	ת.ד. 2903, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידת אדמה ותוספת בנייה בבניין מגורים, הבנוי בקיר משותף, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומקלט במרתף, הכוללים: בכל קומות הבניין: הריסת גרם המדרגות הקיים ויציקת מדרגות חדשות לרבות פיר מעלית לכל גובה הבניין. תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין ושינויים ושיפוץ של כל החזיתות. בקומת מרתף: מקלט קיים לשיפוץ, הוספת חדר משאבות ומאגר מים, מחסן מתחת למדרגות וקירות ממ"ד יורדים. בקומת כניסה: הגדלת מבואת הכניסה והגדלת הדירה הצפונית ותוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 הדירות בקומה. בקומות 1, 2, 3: בכל קומה לכל אחת מ-3 הדירות תוספת מסתור כביסה ול-2 הדירות- הדרומית והצפון מזרחית תוספת ממ"ד. קומה 4: קומה חדשה עם 3 דירות- לדירה הדרומית ולדירה הצפון מזרחית ממ"ד ולדירה הצפון מערבית חדר ממוגן. לכל אחת מהדירות מסתור כביסה. קומת גג חלקית: דירת גג הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה חלקית ע"י פרגולה מבטון. על הגג העליון: שטח משותף הכולל מערכות טכניות. במגרש: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, נישא לתשתיות גז בצמוד לגדר דרומית, שינוי במיקום נישות פחי אשפה. סה"כ לאחר השינוי: בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף. סה"כ 15 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף הבנוי בקיר משותף עם בניין שכן.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
147	25.12.1951	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ומרתף. סה"כ 11 דירות.	היתר מקורי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 10 תת חלקות, בבעלות קרן קיימת לישראל וחכירות פרטיות. כל החוכרים בחכירה מהווה וחתומים על ייפוי כוח מגיש הבקשה. הוגשו התנגדויות חוכרים של 2 תת חלקות בבנין.

התאמה לתב"ע (תכנית 2720+2363 אזור ההכרזה בלב העיר)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	לפי תכנית 2363 5 קומות כולל קומת עמודים חלקית (בהיתר מבונה חלקית עם 2 דירות) לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו מ-77,78 סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת + קומת גג חלקית סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב בוגרשוב	0.00 מ' אחרי הפקעה של 4.00 מ'.	3.90 מ' - קיים + חיזוקים	0.10 מ'. יצוין כי לא יותרו חיזוקים בחזית הקדמית לרחוב. בתוך שטח המיועד להפקעה.
קדמי בוקי בן יגלי	4.00 מ'.	2.75 מ' - קיים + חיזוקים 1.85 מ' מהמרפסת בהיתר	ראה הערה מס' 1.
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.52 מ' מעבר לקיר המשותף - קיים + חיזוקים	***הקיר המשותף הורחב מעבר לחפיפה הקיימת.
צדדי דרומי	3.00 מ'	בקומת הקרקע - 3.10 מ'. בקומות מעל - 3.75 מ'.	יש לציין כי קיימת חריגה מהמאוסר בהיתר בכ- 0.75 מ' בקומת הקרקע ובכ- 0.40 מ' בקומות מעל. החריגה בנויה וניתנת לאישור ביחס לקווי הבנייה מותרים.
קווי בניין לממ"דים	תותר הבלטת ממ"ד מחוץ לקווי הבנין המותרים עד הותרת מרווח של 2.00 במרווח הצדדי.	2.00 מ' לחזית צדדית דרומית. 2.55 מ' לחזית צדדית מזרחית לממ"ד העורפי. 0.00 מ' לממ"ד בדירה החזיתית.	2.00 מ' בניגוד למגבלות תכנוניות 77,78.
בנייה בקיר משותף לפי סעיף 9.1.5 ב'	תידרש חפיפה מלאה בבנייה בקיר משותף אלא אם תתקבל הסכמה מלאה מהבניין השכן על ההבלטה מעבר לחפיפה.	קיימת הבלטת ממ"ד מעבר לקיר המשותף ב-1.90 מ' ולא התקבלה הסכמת הבניין השכן - ראה התנגדויות.	בניגוד להוראות התכנית. תיקון התכנית להתאמה להוראה זאת משמעה הורדת הממ"ד עבור הדירות הקיימות, באגף שלם בבניין הנדון. לתיקון התכנון יש השפעה גדולה על הסכמתם של בעלי הנכסים באגף לאישור הפרויקט.
זכויות בנייה	עד 5 קומות עם קומת עמודים	בהתאם להוראות התכנית	

מותר	מוצע	סטייה	
בהתאם לתמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78.	חלקית ומעליהן קומת גג חלקית בהיקף הבניין הקיים המורחב.		
גובה במטרים	גובה הקומות החדשות לא יעלה על 3.30 מ'.	3.40 מ'.	0.10 מ'.
שימושים	מגורים	מגורים	
תכנית קרקע	<u>לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו מ-77,78</u> השלמת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' שתשתרע בין מחצית 2 החזיתות הקדמיות.	בהתאם להוראות התכנית	הדירה הצפונית בקומת הקרקע הורחבה ב-כ-0.80 מ' שניתנים לאישור היום בהתאם לתנאים המגבילים. ראה הערה מס' 2.
מס' יחידות מותר	<u>לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו מ-77,78</u> בקומות התוספת יותרו כמות הדירות בהתאם לקומה הטיפוסית = 3 דירות בקומת הגג יותרו דירות לפי מפתח של 80 מ"ר = 2 דירות סה"כ 5 דירות	4 דירות.	*יצוין שחישוב הדירות על הגג נעשה לפי התכנון המוצע לפי האדריכל ובמידה והתיקונים הנדרשים יקטינו את ממדיו תקטן בהתאם הצפיפות בו.
בנייה על הגג: מכוח תמ"א 38 במגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78			
תכנית	בתוספת קומה אחת 65% = 162.50 מ"ר (לא הוצגה התכנית המותרת- נבדק בבדיקה גרפית)	כ-164.50 מ"ר. לא הוצגה התכנית- נעשתה מדידה גרפית.	כ-2 מ"ר.
גובה	4.50 מ' ברוטו. 3.30 מ' נטו.	4.50 מ'. 3.40 מ'.	0.10 מ'.
נסיגות	3.00 מ' לחזית רחוב בוגרשוב 1.20 מ' לחזית רחוב בוקי בן יגלי	3.95 מ'. 1.70 מ'.	
בינוי	גישה לשטח משותף הצמדת כל חלקי הבינוי אחד לשני ולשאר הבינוי בגג	קיימת גישה מהמדרגות המשותפים לגג העליון. בהתאם להוראות התכנית ויתרה מכך מוצמד לקיר המשותף כך שבעת תוספת הבנייה על הבניין הסמוך הוראה זאת תישמר.	
פרגולה	1.20 מ' ממעקה הגג לחזיתות הקדמיות גובהה לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו	לחזית בוקי בן יגלי מתוכננת נסיגה של 1.00 מ' בניגוד להוראה זאת.	בניגוד להוראות התכנית 0.43 מ'.
הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר			
חזיתות	<u>עיצוב חזיתות</u> עיצוב התוספת יהיה תוך התייחסות לאופי הבניין הקיים במטרה ליצור יחידה עיצובית	המרפסות בקומה החדשה נסגרו בסגירה קשיחה בניגוד לסגירה הקלה שהמותרת	בניגוד להוראות התכנית ראה הערה מס' 3.

סטייה	מוצע	מותר	
בניגוד להוראות התכנית- אציין כי קומת הגג מעוצבת בגמר טיח אפור ואין שימוש בגוונים בהירים המאפיינים את אזור ההכרזה.	בקומות הקיימות (ראה בהמשך הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה) חומרי הגמר בחזיתות המוצעות מתאפיינות בגמר חיפוי אבן בהיר בעוד שהבניין הקיים וסביבתו מתאפיינים בגימור טיח בהיר. לא הוצגה בבקשה ההסדרה הנדרשת.	שלמה. <u>גמר חזיתות</u> בגמר הבניין הקיים או בהתאמה לחומרי גמר אופייניים לאזור <u>הסדרת החזית</u> ריכוז והסדרה של כל המרזבים, הצנרת והכבלים.	
לא הוצג לפי הוראות התכנית.	לא הוצג לפי הוראות התכנית.	חדר מדרגות	תוספת חדר מדרגות תשלב אלמנטים של חדר המדרגות הקיים, מעקה, תאורה וכיוצ"ב ותכלול שיפוץ של חדר המדרגות המקורי, כולל חלל כניסה.
לא הוצג במלואו לפי הוראות התכנית. ראה הערה מס' 4.	תוכננו פתרונות ורטיקליים ואחידים למסתורי הכביסה ללא התייחסות למזגנים.	למזגנים ומסתורי הכביסה יתוכננו פתרונות אחידים וורטיקליים.	תשתיות
בניגוד להוראות התכנית	הפתחים בקומת התוספת לא שומרים על סידור הפתחים בקומות התחתונות-בעיקר מודגש בתוספת של סגירה קשיחה מעל המרפסות.	הפתחים בחזיתות המשכיות של תוספות הבנייה ישתלבו במערך הארכטקטוני של החזית הקיימת	פתחים
לא הוצג לפי הוראות התכנית.	לא הוצגו חומרי גמר הגג	בריצוף או פיזור אגרגטים.	גמר הגג
הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה ברובע 5,6 שאושרו בוועדה המקומית בתאריך 06.12.2017			
בניגוד להנחיות העיצוביות.	לכיוון רחוב בוקי בן יגלי מוצגים מסתורי כביסה בהבלטה של 0.84 מ' מקיר החזק.	לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב.	בנייה כלפי חזית הרחוב
יש לציין כי בחזית לרחוב בוגרשוב ובחזית לרחוב בוקי בן יגלי קיימים קירות עוטפים סביב המרפסות מבלי שקיבלו ביטוי במנח הקומות. הלה נראה כמו חיזוקים העוטפים את המרפסות בניגוד להוראות סעיף זה.	חיזוק המעטפת הינו אחיד ורציף בהתאם להנחיות העיצוביות.	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	
בניגוד להנחיות העיצוביות. יש לציין כי גם מסתורי כביסה לא יאושרו לכיוון החזית הקדמית.	לכיוון רחוב בוקי בן יגלי מוצגים מסתורי כביסה שבחזיתות נראות כמו מרפסות בנוסף למרפסות הקיימות בהיתר.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים ובלטות.	
בניגוד להנחיות העיצוביות.	עיצוב הקומות החדשות אינו תואם את הקומות הטיפוסיות הקיימות וזאת לאור תכנון סגירה קשיחה בקומה החדשה מעל שטח	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות	תוספת מרפסות

מותר	מוצע	סטייה
הטיפוסיות בבניין הקיים.	מרפסות בסגירה קלה בקומות הקיימות.	
לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.	מסתורי הכביסה שתוכננו לכיוון רחוב בוקי בן יגלי מוצגים כמרפסות חדשות ונוספות בחזית זו.	בניגוד להנחיות העיצוביות.
יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכדומה, למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.	בהתאם לאמור לעיל	בניגוד להנחיות העיצוביות.
מרפסות בקומות החדשות, יהיו בשטח ובתוואי המרפסות בקומות הקיימות.	מעל שטח המרפסות בקומות הקיימות תוכננה בקומה החדשה שטח דירה בסגירה קשיחה כך שלא ניתן לקרוא להבלטות בקומות החדשות מרפסות.	בניגוד להנחיות העיצוביות.
הגג העליון והתחתון יהיו גגות שטוחים.	בהתאם להנחיות העיצוביות.	
בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.	מתוכננת בקומה החדשה מרפסת סגורה בסגירה קשיחה. יתרה מכך לרחוב בוקי בן יגלי תוכנן בקומה החדשה מרחב מוגן מעל המרפסות בשטח של מרפסות שהיו אמורות להיות מתוכננות כמרפסות פתוחות.	בניגוד להנחיות העיצוביות. * תיקון התכנון יש בו כדי לשנות את כל הדירה המבוקשת לחזית רחוב בוקי בן יגלי.
מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	כתוצאה מתכנון המרפסות בקומות החדשות כסגורות וכחלק אינטגרלי מהחזית היקף מעקה הגג כולל אותם בניגוד להוראות התכנית.	בניגוד להנחיות העיצוביות.
גובה החלק הבנוי במעקה הגג לא יפחת מ-0.90 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
חומר הגמר העיקרי עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	חומרי הגמר המקוריים של הבניין הינם טיח בהיר בעוד שלאחר השיפוץ מוצג חומר גמר עיקרי לבניין שהיא חיפוי אבן בהיר.	בניגוד להנחיות העיצוביות.
תנאי לסגירת המרפסות המקורות בקומות הקיימות היא אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין.	דרישה זאת לא התקיימה כפי שפורט לעיל.	בניגוד להנחיות העיצוביות.
סגירת המרפסות תהיה אחידה ואינטגרלית לכל המרפסות בבניין ולכל גובה המרפסת ותכלול אמצעי הצללה אחיד בעזרת תריס נגלל, צאלון נאסף, או צלון הנתון בזכוכית- אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטות מעבר לקו החזית בבניין.	לא הוצגו אמצעי ההצללה לצורך בדיקתם.	בניגוד להנחיות העיצוביות.

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	קומה אחת		
גובה	4.00 מ' נטו	2.35 מ"ר.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט קיים לשיפוץ, חדר משאבות, מאגר מים.	
תכנית	85% מתכנית המגרש לפי תמ"א 34	לא הוצגה תכנית חלחול מי הנגר העילי אך מבחינת הבקשה לא נראה כי קיימת חריגה מהוראה זו.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		
מסתורי כביסה		+
פיתוח שטח		+
גדרות		+
מפלס כניסה קובעת	+	
חיזוק וחישובים סטטיים	+	

הערות נוספות:

1. בבקשה הנדונה מוצגות המרפסות כקיימות בהבלטה עד 1.85 מ' מקו המגרש הקדמי לרחוב בוקי בן יגלי. במפת המדידה מרפסות אלו מוצגות כ-1.95 מ' מקו המגרש הני"ל בהתאם למאוסר בהיתר. (דהיינו מתוכננת הרחבת המרפסות באופן שלא הוצג במנח הקומות ובחתיכים כפי שהוצגו ובניגוד לקובץ הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 5.
2. בקומת הקרקע קיימת סגירה בגדר של שטח מהקומה המפולשת המשותפת עבור דירה. הסגירה קיימת בפועל ולא מאושרת בהיתר ולא ניתנת לאישור היום מכיוון שהיא מהווה בנייה ברצועה המפולשת. במידה והיה ניתן לאשר את הבקשה היה צורך לסמן את גדרות אלו להריסה כתנאי לאישורה.
3. תנאי להיתר לפי סעיף 15.1 ב' תהיה הצגת הבניין נושא הבקשה על רקע 2 בניינים סמוכים על מנת לתת את הדעת האם הבנייה המבוקשת והחזיתות מתאימות לבנייה הקיימת ולחזית הרחוב. בבקשה הנדונה לא הוצג הבניין ביחס לרחוב ומבחינת הסביבה נמצא כי הבניין אינו תואם לקיים הן בחומרי הגמר והן בעיצובו.
4. בחזיתות ובהדמיות קיימת עטיפה של המרפסות הקיימות בסגירה קשיחה שאינה מוצגת בתכניות ושאינה ניתנת לאישור מעבר למותר בתקנות התכנון והבניין לחיזוק מרפסות קיימות.
5. בחזית הקדמית לרחוב בוקי בן יגלי מתוכננים מסתורי כביסה בסמוך למרפסות שנסגרו, תכנון זה אינו בהתאם להוראות עיצוב חזיתות מכמה סיבות:
 - לא יותרו מסתורי כביסה לעבר חזית קדמית לפי ההנחיות המרחביות.
 - מסתורי הכביסה כפי שהוצגו בהדמיות ובחזיתות אינם מוצגים כמסתורי כביסה אלא כתוספת מרפסות גזוזטרה שלא ניתן לאשר באזור ההכרזה.
6. קיימת אי התאמה בין הקולונדה לרחוב בוקי בן יגלי כפי שהוצגה במנח קומת הקרקע ביחס למוצג בחזית המערבית (רוחב עמודים אינו אחיד) - במנח קומת הקרקע מוצגים העמודים כמחוזקים בעוביים משתנים ותוספת עמוד חיזוק אחד שאינו ברוחב השאר.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ' לצורך תוספת ממ"ד לפי תמ"א 38 על תיקוניה.

2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית לשיפור תכנון.
3. המשך בניה בקו 0 צידי קיים חלקי לצורך תוספת ממ"ד לפי תקנות פקע"ר באישור מהנדס העיר.
4. תוספת ממ"דים וחזזותים עד קו בנין 2 מ' לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
5. תוספת קומה מורחבת מלאה על פי קומה עליונה מורחבת וקומתה חלקית בתכסית של 65% בינוי מהקומה העליונה המורחבת לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
6. מילוי חלקי של קומת העמודים עד למחצית החזית לצורך בניית ממ"ד לדירת הקרקע לפי תמ"א 38 על תיקוניה.

תאריך הודעה אחרונה: 16/11/2017

התייחסות להקלות:

1. סעיפים 1,4,5,6 הינם פרסומים לצורך יידוע הציבור לתוספת בנייה מכוח תמ"א 38.
2. סעיף מס' 2 אינו הקלה שכן קומת הגג הינה מכוח תמ"א 38 והקמתה תואמת את המגבלות התכנוניות שפורסמו לאזור לפי סעיפים 77,78- למעט הנושאים אשר פורטו כחורגים מהוראות אלו לעיל.
3. **הקלה מס' 3 אינה ניתנת לאישור** - לא ניתן לתכנן את הבניין בהמשך לחפיפה הקיימת ללא הכנת הבניין השכן לכך- לאור ההתנגדויות שהוגשו נראה כי לא ניתנה הסכמה זאת.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
טל אילן אלטר	ת.ד. 40036, תל אביב - יפו 6140001 רחוב דה וינצ'י לאונרדו 19, תל אביב - יפו 6473318	
נוימן מרדכי	רחוב בוגרשוב 102, תל אביב - יפו 6329714	
שלמה רון	רחוב גולדה מאיר 5, נס ציונה 7403649 רחוב מעין חרוד 1, רמת השרון 4700177	
ורד היימן ורבקה גאון	רחוב עוזיאל 73, רמת גן 5234411	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו מיופה כוחם של בעלי הנכסים בבניין הסמוך בקיר משותף לבניין נושא הבקשה:

1. שני הבניינים הצמודים בקיר משותף (בניין המתנגדים ובניין המבקשים) נבנו באותה שנה כתמונת ראי אחד של השני ומתבקש כי הבקשה הנדונה תציג את מצבו העתידי של הבניין הסמוך לאחר חיזוק הבניין. אחת כמה על כמה שהבקשה הנדונה עושה שימוש בהקלות. יצוין כי בעלי הזכויות בבניין הסמוך מעוניינים בביצוע פרויקט מכוח תמ"א 38 ועל כן יש מקום לשקול הגשת פרויקט כולל עבור 2 הבניינים.
2. חיזוק 'אגף אחד' מתוך 2 הבניינים לא יאפשר לאגף השני (בניין המתנגדים) לבצע חיזוק דומה מכוח תמ"א 38.
3. הקמת הממ"דים בקו אפס לא יאפשר הקמת ממ"דים באופן דומה עבור בניין המתנגדים בהעדר אפשרות טכנית וחסימת חלונות של הדירות הקיימות והחדשות. בבקשה לא הוצג הצד הסמוך ולא בכדי.
4. בחזית הפונה לרחוב בוגרשוב מצוין חומר גמר טיח בהיר, שאינו מקבל ביטוי כיום בחזית הסמוכה ועל כן מדובר בהטעייה שנועדה לטשטש את העובדה שמדובר במבנה אחד עם 2 אגפים.
5. אי ביצוע הפרויקט בעת ובעונה אחת יש בו בכדי ליצור הפרעה כפולה לשני הבניינים עקב הבניה לא במקביל.
6. התכנון שהוצג בבניין כך שהבנייה הינה מעבר לחפיפה הקיימת היום עומד בניגוד לסעיף 9.2.5 בתכנית 2363 שבמידה של תכנון מעבר לחפיפה הקיימת יש להציג את 2 הבקשות בו זמנית או לפחות הסכמה של כל בעלי הנכסים בבניין הסמוך- במקרה הזה לאור ההתנגדות לא קיימת ההסכמה הנדרשת.

המתנגד הינו בנה (ומדבר בשמה) של חוכרת של חלקה אחת בבניין נושא הבקשה:

7. אימו אישה מבוגרת ואינה בקו הבריאות. על מנת לשמור על מצבה יש צורך בשגרת יום מוקפדת ויציבה, כזאת שאינה כוללת מעבר דירה או תוספת בנייה בהיקף נרחב.
8. היום מפצה את החוכרת בסכום לא ריאלי ביחס למחירי שכירות בתל אביב לזמן הבנייה.
9. היום אינו מתכנן ממ"ד עבור דירתה של החוכרת מכיוון שלאור מדיניות תמ"א 38 של עיריית תל אביב לא ניתן להוסיף ממ"ד לדירתה, אך הפיצוי על אבדן תוספת השטח אינו עומד בקנה אחד עם דוח השמאי לאם היה מתווסף השטח המיוחל. זאת בנוסף להטבות שונות שקיבלו החוכרים האחרים בבניין.
10. ההתנהלות מול היום לא שקופה והודעה על הגשת הבקשה נתלתה במרוחק מבניינים.
11. במידה והתנגדות זאת לא תתקבל היו רוצים להציע פרויקט של פינוי בינוי עם הבניין הסמוך בקיר משותף, כזה שיאפשר גמישות תכנונית, עקב איחוד חדר המדרגות, פיצוי זהה לכל החוכרים בבניין וכמובן יאפשר הקמת חניון תת קרקעי לדיירים.

המתנגדות הינן חוכרות של חלקה אחת בבניין נושא הבקשה:

12. לטענתה קיים קיפוח תכנוני בנכסה שכן היא אינה מקבלת ממ"ד או דיור חילופי, פיצוי נמוך על זמן הבנייה ועל אבדן הממ"ד ביחס לדוח השמאי והפסד כספי של השכירות עקב זמן הבנייה.
13. בנוסף הלה מתלוננת שעקב מצב בראותי ירוד של בעלה ייתכן ויצטרכו לגור בדירה שבבעלותם והדבר לה לסבל רב בזמן הבנייה עקב אלרגיה שלה לאבק.

התייחסות להתנגדויות:

1. **בהתייחס לטענות 1,2:** בניין המתנגדים קיבל היתר בשנת 1949 ובניין המבקשים קיבל היתר בשנת 1951, כך שהבניינים לא בהכרח נבנו כיחידה ססמית אחת. ועל כן ניתן היה לאשר תוספות וחזוקים מכוח תמ"א 38 לכל בניין בנפרד ואין באישור התכנון עבור האחד כדי למנוע מניצולם עבור השני.
2. **בהתייחס לטענה מס' 3, 6:** הקמת הממ"דים באופן המתוכנן בבקשה הינה האופציה היחידה עבור חלק מהדירות בבניין נושא הבקשה (אלה הפונות לעבר הקיר המשותף) והן עבור חלק מהדירות בבניין הסמוך (בניין המתנגדים). דהיינו מבחינת התכנון ומיקום הממ"דים נראה כי ללא תכנון זה חלק מהדירות הקיימות בשני הבניינים לא יוכלו לקבל פתרון מיגון תוך דירתו.
- אמנם לא הוצג בתכנית הבניין הקיים בקיר המשותף (בניין המתנגדים), אך מבחינה של תיק הבניין נראה כי לא קיימת חסימת חלונות בבניין אלא חסימה של פאה אחת של המרפסת ובתכנון זהה עבור הבניין הסמוך לא יחסמו חלונות קיימים בבניין המתנגדים.
- למרות האמור לעיל לפי הוראות התכנית 2363, ובאנלוגיה לרובע 3,4 לנושא הקמת ממ"דים מעבר לקיר המשותף-לא ניתן לאשר חריגה מהחפיפה הקיימת ללא אישור בעלי הנכסים בבניין הסמוך.**
3. לקבל את טענת המתנגדים מס' 4 בחלקה: העובדה כי הבניינים הינם בקיר משותף ובעלי חזית אחידה כיום הינה נהירה וברורה. התכנון החדש עושה שימוש בחומרים שאינם תואמים את הבניין הקיים, את הסביבה ואת הבניין בקיר המשותף ובנושא זה ניתן לקבל את טענות המתנגדים והתנות את אישור הבקשה בהתאמת חומרי הגמר למפורטים קודם.
4. **טענות מס' 13-5 למעט טענה מס' 6** אינן כוללות נימוקים תכנוניים. הוועדה המקומית רשאית לדון אך ורק בנושאים תכנוניים, לדיון בכל נושא אחר ניתן לגשת לערכאות המתאימות.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 31/10/2017**תנועה**

דרישת התקן:

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. עבור 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה מכיוון במגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניה תקנית.

2. נדרש להציג פתרון חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש לעלות לגג המשותף של המבנה ע"י מדרגות מחדר המדרגות המתוכנן.

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

תיקונים נדרשים: יש לעדכן כלי אצירה ופרטי מסתור על פי הדרישות

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוטענה תכנית קרקע עם פרוט עצים. החומר אינו שלם.
יש להטעין סקר עצים מלא על פי ההנחיות, ואז ניתן יהיה לחוות דעת.
המלצה : להעביר לוועדה לסירוב

מקלוט

מוצג מקלט קיים בקומת המרתף עבור חלק מהדירות הקיימות, ממ"דים חדשים עבור חלק מהדירות הקיימות וכל הדירות החדשות למעט אחת.
בקומה ד' החדשה מוצג פתרון של חדר מחוזק עבור דירה אחת. לא ניתן לאשר, יש להציג פתרון של ממ"ד בלבד.
יש לאשר את המקלט הקיים בהליך של פטור ואת הממ"דים יש לאשר בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

יש לעדכן תכנית פיתוח, גדרות וחזיתות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלונית בלוטית	14.0	45.0	4.0	שימור	
2	אלונית בלוטית	7.0	8.0	1.5	כריתה	
3	תמר מצוי	4.5	0.	0.	כריתה	
4	הדר הלימון	2.0	9.0	2.5	שימור	
5	הדר הלימון	2.0	8.0	2.5	שימור	
6	הדר לימוני	2.0	9.0	2.5	שימור	
7	אילנתא בלוטית	2.0	14.0	2.5	כריתה	1,524

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 26/09/2017

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לא לאשר את הבקשה לתוספות הבנייה המבוקשות שכן:

- קיימת התנגדות של בעלי הנכסים בבניין הסמוך לתכנון הממ"ד במרווח הצדדי מזרחי מעבר לחפיפה הקיימת בקיר המשותף. לא ניתן לאשר תכנון זה ללא הסכמתם כנדרש בתכנית 2363. החריגה מהחפיפה הינה ב-1.90 מ'. כך ששינוי התכנון או הסרת הממ"ד יש בו שינוי ניכר עבור בעלי הנכסים בבניין נושא הבקשה ועלול להוות השפעה על מידת הסכמתם לביצוע הפרויקט. בנוסף מכיוון שאין הסכמה זאת אזי בינוי הממ"ד מעבר לקיר החפיפה עם הבניין השכן היה צריך להיות מתוכנן במרווח של 2.00 מ' מקו הבניין הצדדי מזרחי, בעוד שתוכנן בקו אפס בניגוד למגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים.
- תוכננו חיזוקים מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב בוגרשוב, החורגים לתוך תחום ההפקעה ב-0.10 מ'.
- עיצוב תוספת הבנייה אינו מתייחס לאופי הבניין הקיים הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת התכנון והעיצוב כך שלא מתקבלת יחידה עיצובית שלמה המזוהה עם הבניין הקיים וסביבתו. נושא זה מקבל ביטוי באלמנטים הבאים:

- המרפסות החדשות שמתוכננות מעל המרפסות הקיימות נסגרו בסגירה קשיחה ואינם שומרים על אחידות עם המרפסות הסגורות בסגירה קלה בקומות התחתונות. בנוסף בהנחיות העיצוביות באזור ההכרזה המצורפות לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 קיימת דרישה כי המרפסות בקומות החדשות יתוכננו כפתוחות ולא תותר סגירתן.
- חומרי גמר החזית מאופיינים על ידי עורך הבקשה כחיפוי אבן בהיר וקומת הגג בטיח כהה, בעוד שחומרי גמר הבניין הקיים והסביבה מתאפיינים בטיח בהיר בהתאם לחומריות של אזור ההכרזה.
- הפתחים בקומות החדשות אינם תואמים את הפתחים בקומות הקיימות.
- 4. בקומת הקרקע קיימת סגירה בגדר מוגבהת של שטח מהקומה המפולשת המשותפת עבור דירה. הסגירה קיימת בפועל ולא מאושרת בהיתר ולא ניתנת לאישור היום מכיוון שהיא מהווה בנייה ברצועה המפולשת.
- 5. הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את קובץ הנחיות לאזור ההכרזה שאושר בוועדה המקומית בתאריך 06.12.2017 - קובץ זה הינו נספח חובה המצורף לפרסומים 77,78 באזור זה ועל כן מצורף נתוני התכנון המתבקש לפיהם:
- תוכננו מסתורי כביסה לעבר החזית הקדמית לרחוב בוקי בן יגלי. בניגוד להוראות שלא מאפשרות שום תוספת בנייה לחזית הקדמית. יתרה מכך המסתורים תוכננו בדומה למרפסות גזוזטרה ותכנון זה עומד בניגוד לתוספת מרפסות בחזית הקדמית באזור ההכרזה.
- המרפסות בקומות החדשות תוכננו בסגירה קשיחה בניגוד להוראות לתכנון מרפסות גזוזטרה פתוחות בקומות החדשות, בהיקף אלו הקיימות בקומות הקיימות. יתרה מכך לרחוב בוקי בן יגלי תוכנן פתרון המיגון מעל שטח המרפסות הפתוחות שהיו אמור להיות מתוכנן, כך שתיקונו מצריך שינוי בכל תכנון הדירה.
- כי המרפסות הפונות לרחוב בוקי בן יגלי הובלטו מעבר למאוסר בהיתר ולקיים בפועל לפי תכנית המדידה.
- מעקה הגג תוכנן בהמשך למרפסות הסגורות בקומות החדשות ולא בהמשך למישור החזית כפי שנדרש.
- חומרי הגמר של הבניין אינם תואמים את הבניין הקיים ואת הסביבה.
- אופן סגירת המרפסות בקומות הקיימות פוגע בערכיו האדריכליים של הבניין המקורי, שכן הסגירה לפי ההדמיות נעשית בקירות הקשחה היקפיים.
- לא צוינו אמצעי הצללת החלון באופן התואם את האמצעים המותרים לפי המסמך.
- 6. גובה הקומות עולה על 3.30 מ' בניגוד לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- 7. תוכננו מסתורי כביסה העולים בהבלטות על 0.60 מ' מקו החזית.
- 8. כמודי הקומה המפולשת לחזית בוקי בן יגלי עובו באופן לא אחיד ועל כן לא מתקבלת חזית מפולשת אחידה כפי שהיה בבניין הקיים.
- 9. הפרגולה שתוכננה בקומת הגג אינה עומדת בהוראות המגבלות התכנוניות להקמתה הן משום שנסוגה ממעקה הגג קטן מ-1.20 מ' והן משום שגובהה עולה על 3.00 מ' (תכנון הפרגולה יעשה באנלוגיה לרובע 3,4)
- 10. לא הוצגה הסדרה של כל המרזבים, הצנרת והכבלים של הבניין הקיים. יצוין כי תכנון המרפסות החדשות כפתוחות יאלץ הסדרת מרזבים פנימיים שלא ניתן לבחון אותם במסגרת הבקשה כפי שהוגשה.
- 11. לא הוצג גמר הגג בהתאם לתכנית 2363.

תיאור הדין :

ליאור שפירא: לגבי ההתייחסות להתנגדויות, יש יותר סעיפי התנגדות מאשר סעיפים בהתייחסות: **שמואל זלצר:** ההתייחסות מתייחסת למספר סעיפי התנגדויות. **ליאור שפירא:** באחת מההתנגדויות נאמר שאין ממ"ד לדירה. **שמואל זלצר:** מדובר בטענה קניינית. אנחנו בוחנים תכנון.

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאשר את הבקשה לתוספות הבנייה המבוקשות שכן:

12. קיימת התנגדות של בעלי הנכסים בבניין הסמוך לתכנון הממ"ד במרווח הצדדי מזרחי מעבר לחפיפה הקיימת בקיר המשותף. לא ניתן לאשר תכנון זה ללא הסכמתם כנדרש בתכנית 2363. החריגה מהחפיפה הינה ב-1.90 מ'. כך ששינוי התכנון או הסרת הממ"ד יש בו שינוי ניכר עבור בעלי הנכסים בבניין נושא הבקשה ועלול להיות השפעה על מידת הסכמתם לביצוע הפרויקט. בנוסף מכיוון שאין הסכמה זאת אזי בינוי הממ"ד מעבר לקיר החפיפה עם הבניין השכן היה צריך להיות מתוכנן במרווח של 2.00 מ' מקו הבניין הצדדי מזרחי, בעוד שתוכנן בקו אפס בניגוד למגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים.
13. תוכננו חיזוקים מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב בוגרשוב, החורגים לתוך תחום ההפקעה ב-0.10 מ'.
14. עיצוב תוספת הבנייה אינו מתייחס לאופי הבניין הקיים הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת התכנון והעיצוב כך שלא מתקבלת יחידה עיצובית שלמה המזוהה עם הבניין הקיים וסביבתו. נושא זה מקבל ביטוי באלמנטים הבאים:

- המרפסות החדשות שמתוכננות מעל המרפסות הקיימות נסגרו בסגירה קשיחה ואינם שומרים על אחידות עם המרפסות הסגורות בסגירה קלה בקומות התחתונות. בנוסף בהנחיות העיצוביות באזור ההכרזה המצורפות לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 קיימת דרישה כי המרפסות בקומות החדשות יתוכננו כפתוחות ולא תותר סגירתן.
- חומרי גמר החזית מאופיינים על ידי עורך הבקשה כחיפוי אבן בהיר וקומת הגג בטיח כהה, בעוד שחומרי גמר הבניין הקיים והסביבה מתאפיינים בטיח בהיר בהתאם לחומריות של אזור ההכרזה.
- הפתחים בקומות החדשות אינם תואמים את הפתחים בקומות הקיימות.
- 15. בקומת הקרקע קיימת סגירה בגדר מוגבהת של שטח מהקומה המפולשת המשותפת עבור דירה. הסגירה קיימת בפועל ולא מאושרת בהיתר ולא ניתנת לאישור היום מכיוון שהיא מהווה בנייה ברצועה המפולשת.
- 16. הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את קובץ הנחיות לאזור ההכרזה שאושר בוועדה המקומית בתאריך 06.12.2017 - קובץ זה הינו נספח חובה המצורף לפרסומים 77,78 באזור זה ועל כן מצורף נתוני התכנון המתבקש לפיהם:
- תוכננו מסתורי כביסה לעבר החזית הקדמית לרחוב בוקי בן יגלי. בניגוד להוראות שלא מאפשרות שום תוספת בנייה לחזית הקדמית. יתרה מכך המסתורים תוכננו בדומה למרפסות גזוזטרה ותכנון זה עומד בניגוד לתוספת מרפסות בחזית הקדמית באזור ההכרזה.
- המרפסות בקומות החדשות תוכננו בסגירה קשיחה בניגוד להוראות לתכנון מרפסות גזוזטרה פתוחות בקומות החדשות, בהיקף אלו הקיימות בקומות הקיימות. יתרה מכך לרחוב בוקי בן יגלי תוכנן פתרון המיגון מעל שטח המרפסות הפתוחות שהיו אמור להיות מתוכנן, כך שתיקונו מצריך שינוי בכל תכנון הדירה.
- כי המרפסות הפונות לרחוב בוקי בן יגלי הובלטו מעבר למאושר בהיתר ולקיים בפועל לפי תכנית המדידה.
- מעקה הגג תוכנן בהמשך למרפסות הסגורות בקומות החדשות ולא בהמשך למישור החזית כפי שנדרש.
- חומרי הגמר של הבניין אינם תואמים את הבניין הקיים ואת הסביבה.
- אופן סגירת המרפסות בקומות הקיימות פוגע בערכיו האדריכליים של הבניין המקורי, שכן הסגירה לפי ההדמיות נעשית בקירות הקשחה היקפיים.
- לא צוינו אמצעי ההצללת החלון באופן התואם את האמצעים המותרים לפי המסמך.
- 17. גובה הקומות עולה על 3.30 מ' בניגוד לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- 18. תוכננו מסתורי כביסה העולים בהבלטתן על 0.60 מ' מקו החזית.
- 19. כמודי הקומה המפולשת לחזית בוקי בן יגלי עובו באופן לא אחיד ועל כן לא מתקבלת חזית מפולשת אחידה כפי שהיה בבניין הקיים.
- 20. הפרגולה שתוכננה בקומת הגג אינה עומדת בהוראות המגבלות התכנוניות להקמתה הן משום שנסוגה ממעקה הגג קטן מ-1.20 מ' והן משום שגובהה עולה על 3.00 מ' (תכנון הפרגולה יעשה באנלוגיה לרובע 3,4)
- 21. לא הוצגה הסדרה של כל המרזבים, הצנרת והכבלים של הבניין הקיים. יצוין כי תכנון המרפסות החדשות כפתוחות יאלץ הסדרת מרזבים פנימיים שלא ניתן לבחון אותם במסגרת הבקשה כפי שהוגשה.
- 22. לא הוצג גמר הגג בהתאם לתכנית 2363.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1915	תאריך הגשה	30/11/2017
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שימוש חורג למגורים

כתובת	ארלוזורוב 101 רחוב תש"ח 1	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1263/6213	תיק בניין	0193-101
מס' תב"ע	א2532	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גב' לוביצקי שחר	רחוב רמז דוד 6, תל אביב - יפו 6219110
בעל זכות בנכס	גב' לוביצקי שחר	רחוב רמז דוד 6, תל אביב - יפו 6219110
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	ישראל דוד	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג להיתר משטח המשמש למחסן בשטח של כ-14 מ"ר לחדר מגורים שיוצמד לדירה בקומה הראשונה של מגדל מגורים בן 30 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתפים. בנוסף, הריסת קיר מפריד בין המחסן לדירת המגורים ואטימת דלת הכניסה של המחסן. שטח זה אושר בהיתר המקורי שמספרו 09-0588 כשטח למגורים והוסב בהיתר שינויים שמספרו 12-0753 לשטח המשמש לאחסנה.

מצב קיים:

מגדל מגורים קיים במתחם ארלוזורוב-רמז בן 30 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתפים. המגדל נמצא בחלקו הצפוני של מגרש מאחורי בניין של משרדי קופ"ח כללית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
09-0588	03.08.2009	היתר להקמת מגדל מגורים חדש בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתפים, עבור 60 יח"ד.
12-0753	24.09.2012	שינויים ותוספות כלפי היתר שמספרו 09-0588 במגדל המגורים לרבות: שינויים פנימיים במגדל, ביטול דירה בקומה ראשונה ובשטח הסדרת 9 מחסנים דירתיים, איחודי דירות, שינויים בחלוקת השטחים והגדלת שטחי דירות בקומות 21-25, 27 ו-30 על חשבון לובי קומתי. לאחר איחוד הדירות קיימים בבניין 40 יח"ד במקום 60 יח"ד.

בעלויות:

החלקה בבעלות של קופת חולים כללית וחכירות של חברת החשמל וחוכרים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י אחת החוכרות גב' לוביצקי שחר שהינה מבקשת ובעלת זכות של הדירה בקומה הראשונה (לבקשה צורף אישור בעלות על שטח המחסן המבוקש וכי שטח זה יוצמד לדירה בקומה הראשונה עם רישום הבית המשותף). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכויות בנכס וכן, נעשו פריסומים לפי ס' 149 לחוק התו"ב ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 2532 א ("מגורים ברחוב רמז") : המתחם הנדון נמצא בין רחוב ארלוזורוב שהינו רחוב ראשי לרחוב רמז דוד-

מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לתכנית 2532 א: 9500 מ"ר 6000 מ"ר	אושר בהיתר שינויים 9960 מ"ר עיקרי כולל שטחים עיקריים עודפים בשל איחוד הדירות. שטח עיקרי לאחר הפחתת שטחים עודפים - 9486 מ"ר, כאשר לפי טבלת השטחים נותר לניצול שטח של 14.3 מ"ר לפי תכנית 2532 א מבוקש תוספת שטח של 14.3 מ"ר סה"כ: 9500 מ"ר אושר בהיתר 5740 מ"ר מבוקש הפחתה של 14 מ"ר סה"כ: 5726 מ"ר	זכויות בניה מעל הקרקע (למגדל המגורים): שטחים עיקריים שטחי שרות
מס' יחיד לא יעלה על 120 שטח עיקרי ליחיד לא יקטן מ- 65 מ"ר	בהתאם למותר	צפיפות:

הערות נוספות:

1. המבנה הנ"ל הוחרג ממגבלות תכנוניות ברחוב ארלוזורוב שלגביהן נעשו פרסומים לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.
2. הבקשה הוגשה ללא תיק מידע מכיוון שעבר המועד הקבוע בתקנות לקבלת תיק מידע תוך 45 יום.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות : שימוש חורג מהיתר ממחסן לשימוש של מגורים לצמיתות תאריך הודעה אחרונה : 28/01/2018, **לא התקבלו התנגדויות.**

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 25/12/2017:

תנועה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר המלצה : פטור

אצירת אשפה

להרחבת דירה לא נדרש הגדלת נפח האשפה. בנספח האשפה מוצג פתרון אשפה הקיים בתכנית קומת הקרקע באמצעות דחסנית. המלצה : פטור

מקלט

נדרש להציג בתכנית 100 מקלט או ממ"ד קיים. נדרש לטעון תכנית 100 באיכות גבוהה וקריאה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

התכנית מאושרת. המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י יעל אלפסי 12/10/2017:

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משטח המשמש למחסן בשטח של כ- 14 מ"ר לחדר מגורים שיוצמד לדירה בקומה הראשונה של מגדל מגורים בן 30 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים שהוצג: שטחי מחסנים קיימים מוצגים כשטח שירות מוצע והשטח המבוקש מופיע כקיים וצריך להופיע כשטח עיקרי מבוקש.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת כל השינויים כלפי ההיתרים בדירה המבוקשת.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משטח המשמש למחסן בשטח של כ- 14 מ"ר לחדר מגורים שיוצמד לדירה בקומה הראשונה של מגדל מגורים בן 30 קומות וקומת גג טכני מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים שהוצג: שטחי מחסנים קיימים מוצגים כשטח שירות מוצע והשטח המבוקש מופיע כקיים וצריך להופיע כשטח עיקרי מבוקש.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת כל השינויים כלפי ההיתרים בדירה המבוקשת.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1653	תאריך הגשה	17/10/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בלוך דוד 14	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	58/6217	תיק בניין	0544-014
מס' תב"ע	3729 א, ע1	שטח המגרש	580

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לרנר גיא	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
בעל זכות בנכס	לרנר גיא	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	דניאל אהרון	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח נלווה (במרתף עליון) הצמוד לדירת מגורים בקומת קרקע, 18 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות מתקן חניה אוטומטי הממוקם בקומת קרקע.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת מרתף עבור 11 יחידות דיור ומקלט במרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
441	1949	בניין מגורים חדש בן 2 קומות, מעל מרתף המכיל מקלט ומחסן. סה"כ 5 יח"ד	
237	1950	תוספת 2 קומות לבניין, 6 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה) חדשות, סה"כ 11 יח"ד לאחר התוספת.	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-6 בעלים, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 5 מהבעלים.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות מבעל הנכס הנוטר בחלקה.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1949
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם למותר בתכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	664.5 מ"ר שהם 26.4% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
קווי בניין קדמי לרחוב דוד בלוד	4.0 מ'.	4.0 מ'	
לצד	3.0 מ'	3.0 מ'	
לאחור	5.0 מ'	5.0 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.0 מ'	
קומה מס' 6	3.0 מ' מקו בניין קדמי.	3.0 מ' בקומה 6.	
קומה מס' 7	נסיגה 3.0 מ' קדמית ו-2.0 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	3.0 מ' נסיגה מקו בניין קדמי. 2.0 מ' נסיגה מקו בניין אחורי.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	בקומה 7 מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	לא ניתן לאשר.
הנחיות עיצוב לפי קובץ אדריכל העיר	אורך מרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. סה"כ אורך מרפסת מותר בחזית 8.20 מ'.	12.30 מ' שהם 100% מאורך החזית.	4.10 מ', לא ניתן לאשר.
שטח	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12.95 מ"ר. ממוצע של 10.4 מ"ר מרפסות ליחידת דיור.	
מס' יחידות מותר	24 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	18 יח"ד	
גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			
קומת קרקע	3.30 מ'	3.32 מ'	0.02 מ', לא ניתן לאשר.
קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומות גג	3.30 מ'	3.35 מ' – ללא שכבת איטום	

מותר	מוצע	סטייה
4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	בקומת הגג, רק בטון חשוף. 4.40 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	0.05 מ', לא ניתן לאשר. יש להציג שכבת איטום בקומת הגג.
מסתורי כביסה ומזגנים	מסתורי כביסה בכל יחידות הדיוור חוץ בדירות בקומת הקרקע והקומות החלקיות העליונות.	לא ניתן לאשר יחיד ללא מסתור כביסה או פתרון למזגנים.
גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר	עומק המסתורים 0.4 מ'.	0.2 מ', לא ניתן לאשר מסתורי כביסה קטנים מהעומק המינימלי.
מפלס הכניסה לבניין	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	0.36 מ' מפני המדרכה.
חצרות	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	הצמדת חצרות במרווחים הצדדיים והאחורי עבור דירה בקומת הקרקע.
מצללות גובה נסיגות	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה מרפסת הגג.	0.40 מ', לא ניתן לאשר. 1.20 מ', לא ניתן לאשר.
מתקנים סולאריים	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיוור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	לא ניתן לאשר יחידת דיוור בלי פתרון סולרי. לא ניתן לבדוק.
מזגנים	במסתורים יעודיים או על הגג העליון	18 מעבי מזגנים בגג העליון.
בריכה בגג העליון	תותר בתנאים הבאים: א. שנותר על הגג העליון מקום לכל המערכות הטכניות הנדרשות לתפקוד הבניין; ב. הצגת חו"ד אקוסטית; ג. הצגת פרטי איטום וחדר מכונות.	על הגג העליון חסר מתקן סולארי לדירה אחת ולא מסומן מיקום חדר המכונות לבריכה. כמו כן חסרים פרטי איטום של הבריכה וחו"ד אקוסטית.
התאמה סביבתית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	חזיתות מוצגות ללא הצגת הבניינים הסמוכים.

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

קומות	מוותר	מוצע	סטייה
2 + 4 עבור חנייה	2 קומות עבור 20 מקומות חנייה, ועבור שטחים הדרושים לתפקוד הבניין.		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	2 קומות מרתף עליונות המיועדות ל23 מקומות חנייה, שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע, מתקנים טכניים משותפים, מעברים ומחסנים דירתיים.	כ-26 מ"ר, לא ניתן לאשר.
		שטח נלווה לדירה (כ-102 מ"ר) גדול בשטחו מהדירה עצמה (כ-76 מ"ר) בקומת הקרקע.	

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר.	השימוש "שטח נלווה" אינו תואם את השימושים המותרים לפי תכנית ע'1.		
	כ-83% משטח קומת המרתף, שהם כ-400 מ"ר.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חסר פירוט חומרי ומבני של הפרגולה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.	+		מצללות
גדר קדמית עד גובה 1.28 מ' חורגת מהמותר בקובץ אדריכל העיר, תוך שילוב מערכות טכניות בגדר הקדמית, בניגוד לקובץ ההנחיות. בנוסף, מתקנים טכניים בגובה החורג מהמותר – כחלק מהגדר הקדמית – פוגע עיצובית בפני הרחוב. כמו כן, חסרה התייחסות לגדרות הסמוכות בבניינים השכנים, בניגוד לנדרש בקובץ אדריכל העיר.	+		גדרות
חישוב השטחים אינו נכון, לרבות מעלית הרכב בקומה 2- המסומנת להורדות (בכל המפלסים), סימון לא קריא בממ"דים בקומות הטיפוסיות, סימון לא נכון של מרפסת הגג בקומת הגג העליונה, וכיו"ב.	+		חישוב שטחים

הקלות מבוקשות:

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

1. בניה בקו בנין אחורי של 5 מ' במקום 6.2 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
2. בניה בקו בנין צידי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
3. בנייה בתכסית 49% משטח המגרש, במקום 37% המותרים.
4. הקלה לבניית גזוזטרא הבולטת ב 1.60 מטרים (40%) מקו בנין קדמי לרחוב בלוד.
5. הקמת בריכה בקומת הגג.
6. מצללה מבטון.
7. פטור ממרפסות שרות.
8. תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38.
9. תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38.
10. תוספת 2 קומות טיפוסיות לפי תמ"א 38.
11. בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר בחלקים שבהם ארונות טכניים.
12. קדחת עוגנים זמניים בקירות הדיפון בקומות המרתף לכיוון ארבעת דפנות המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2017

התייחסות להקלות:

הקלות 1-10 אינן רלוונטיות לאחר מתן תוקף לתכנית 3729 א';
הקלה 11 – ניתן לאשר ובלבד שהפילרים יורחקו כ-60 ס"מ מהגדר הקדמית, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
הקלה 12 – אינה הקלה, לידיעה בלבד. קדחת העוגנים מותרת לפי תכנית ע-1. עם זאת, לא הוצגו במפרט הבקשה עוגנים כלל.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אליעזרוב שושנה	רחוב בלוד דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	
אשחר עמרי	רחוב בלוד דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	
גרוף תומר	רחוב בלוד דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	

שם	כתובת	נימוקים
וולך עידו	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	
ורקל מיכל	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	
ניצן שושן	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	
פז משה	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	

עיקרי ההתנגדויות:

ההקלות המבוקשות סותרות את מדיניות הוועדה לתמ"א 38 ;
 -התנגדות לעקירת עץ בגבול של שני המגרשים, כאשר שורשי העץ צומחים ב-2 המגרשים, גם הגזע צומח ב-2 המגרשים. העץ גדול מאוד, מעניק נוף ירוק ומהווה מרכיב משמעותי ביותר באיכות החיים של דיירי הבניין וכן משפיע על ערך הנכס בבלוץ 16.
 -בבניין מתגוררת ילדה הסובלת מאסטימה וחווה התקפים בעיקר במצבי אבק, לפי כך קיים חשש שמצבה הרפואי עלול להחריף במשמעותית בזמן הריסה ובנייה של בניין המבוקש.
 -נדרש שמבקשי הבקשה יקפידו לשמור קו בניין צדדי 3.6 מ' בכל אורך החלקה.
 -הגדר המתוכננת צריכה להיות במלואה בתחום השטח של המבקשים בלבד.
 -לאור בנייה עתידית במגרש הגובל מאחור (בצלאל 9) ובכתובת בלוך 18 וכן במגרש הנדון בבקשה ייוצר מצב שבו האזור יהפוך לאתר בנייה, מבלי שיש בעירייה תכנית רוחבית ופתרונות לדיירים. המצב שיהיה לא יאפשר איכות חיים מינימלית לאורך מספר שנים, יגרום לרעש, פקקים, חסימת חניות, סכנות בנייה, סכנות תנועה במדרכה.
 אין התחשבות בדיירים מבוגרים וחולים המתגוררים בבניין, שיאלצו לעזוב את המגורים לתקופת הבנייה, ואין מי שידאג לפיצויים להם.
 -סבירות גבוהה שבזמן הבנייה ייפגע בניין המתנגדים כתוצאה מעבודות הבנייה במגרש המבקשים הנ"ל וגם מהבנייה שתאושר בחלקות הגובלות.

התייחסות להתנגדויות:

-הבקשה תואמת הוראות התכנית 3729א שלאחרונה קיבלה תוקף גם מבחינת קווי הבניין וגם מבחינת מספר קומות ואין מקום לקבל דרישת המתנגדים לביצוע בנייה בקו בניין צדדי גדול מהנדרש בהוראות התכנית.
 -מניעת מטרדים של רעש ואבק בזמן הבנייה הינם חלק מחובתו של מבצע הבנייה לעמידה בתקנים הקבועים בתנאי ההיתר.
 -גדרות מתוכננות בתחום שטח מגרש המבקשים בלבד, ללא חריגה לתחום שטח מגרש של המתנגדים.
 -לעניין העץ הנמצא בצמוד לגבול המגרש של המתנגדים – נבדק במכון הרישוי ועקירתו אושרה על ידי אגרונום מכון הרישוי.
 -תכנית 3729א' שלפיה תהיה הבנייה נכנסה לתוקף ולא ניתן למנוע מימוש זכויות של בעלי המגרשים. נושא פיצויים לבעלי הדירות במגרשים הסמוכים לאתרי הבנייה אינו בתחום הטיפול ואחריות של הוועדה המקומית.
 -אחד התנאים למתן היתר בנייה – אישור מתכנן השלד לבנייה המבוקשת וכן הצגת ביטוח צד ג' לביצוע תיקונים במידה יגרמו נזקים לבניינים הסמוכים, והחזרת המצב לקדמותו. אחריות על הביצוע בידי היזמים והמבצעים את הבנייה.

לאור הנאמר לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

ח'ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 22/02/2018

תנועה

דרישת התקן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי

3 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה אוטומטי

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ל. ללציוק

חסרים :

1 מקום חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

חסר מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.
חוות דעת:

- יש לתת מענה לרכב דו גלגלי עפ"י לדרישת התקן.
- לגבי פתרון חניה לאופנועים במתקן חניה - על המתכנן תנועה להגיש מסמכי הסבר לנושא זה. רשימת הדרשיות מפורטת בתחנת תנועה וחניה.
- לגבי פתרון לרכב נכה נדרש להציג הבהרות כמפורט בתחנת תנועה וחניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

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

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
פירוט התיקונים בתחנת אשפה, בין היתר: תוואי פינוי, מיקום חדר האשפה, הנמכת אבן שפה ואיסור חניה, רוחב מעבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווסף תנאים לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבבתו קיימים 11 עצים / שיחים, מתוכם:
מיקום העצים - מס' 3-7,9 במגרשי השכנים חלקם בקירבת הגדר מתוכם מס' 6 יבש, מס' 1 במדרכה. השאר במגרש, מתוכם, מס' 2 לא מוגן.
לסיכום, מס' 1,3-7,9 (7 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 3,9 בליווי אגרונום.
מס' 8,10,11 (3 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 5,491 ש"ח.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

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

אדריכלות

ניתנו הנחיות מפורטות בתחנת אדריכלות, בין היתר לגבי הנושאים הבאים: גדר, מתקנים טכניים, מרפסות, חומרי גמר וכו'.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד-עלים	5.0	12.0	3.0	שימור	579
2	הדר החושחש	3.0	10.0	4.0	כריתה	300
3	אזדרכת מצויה	9.0	18.0	5.0	שימור	488
4	סבל פלמטו (סיאגרוס רומנוז)	4.0	20.0	2.0	שימור	1,536
5	סבל פלמטו (סיאגרוס רומנוז)	3.0	20.0	2.0	שימור	1,152
6	תמר קנרי	6.0	60.0	0.	שימור	
7	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	8.0	שימור	603
8	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.4	8.0	כריתה	753
9	אבוקדו	6.0	17.0	4.0	שימור	581
10	אזדרכת מצויה	10.0	31.2	6.0	כריתה	1,951
11	פלפלון דמוי אלה	3.0	43.0	3.0	כריתה	2,788

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 13/11/2017 המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה, מתקנים טכניים ושטח נלווה (במרתף עליון) הצמוד לדירת מגורים בקומת קרקע, 18 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת קרקע.

כולל ההקלה:

- בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר בחלקים שבהם ארונות טכניים – ובלבד שהפילרים יורחקו כ-60 ס"מ מהגדר הקדמית, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות לנושאים טכנוניים אותם ניתן לאשר במסגרת תכנית 3729 א' ללא כל הקלה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול המרפסת המבוקשת בקומה 7 בהמשך למרפסת הגג, בחריגה מקובץ הנחיות אדריכל העיר.
2. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית לנדרש לפי ההנחיות המרחביות, שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
3. התאמת גובה הקומות ל-3.30 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף (או איטום - בגג) הקומה שמעליה.
4. הצגת מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור בבניין.
5. התאמת מסתורי הכביסה לגודל המינימלי הנדרש בקובץ הנחיות אדריכל העיר - לא יפחת מעומק 60 ס"מ.
6. התאמת גובה המצללה ל-3.0 מ', כולל גובה הקורה.
7. התאמת נסיגות הפרגולות בקומת הגג ל-1.2 מ' ממעקה הגג.
8. הסדרת דודי מים בתחום הבניין, בהתאם לקובץ אדריכל העיר.
9. הסדרת השטח הנלווה לדירה המבוקש בקומת המרתף לגודל ולשימושים הניתנים לאישור לפי תכנית ע.1.
10. הסדרת גובה הגדרות ומיקומי הפילרים לפי המותר בקובץ הנחיות אדריכל העיר.
11. הצגת חדר מכונות, פרטים 20:1 וחוו"ד אקוסטית לצורך אישור הבריכה על הגג העליון, זאת לאחר הוכחה לכך שנותר מקום על הגג המשותף לכל המתקנים הטכניים הדרושים לתפקוד הבניין.
12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13. הצגת מסמך מטעם שמאי של המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.
14. הסדרת עומק בתי הגידול בהתאם להוראות בוחן גנים ונוף במכון הרישוי.
15. הצגת פתרון לשאיבת המים בעת חפירת המרתף, מאושר ע"י רשות המים, בהתאם להוראות תמ"א 34.
16. תיקון והסדרת כל סעיפי התנאים הטכניים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.

3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
4. שאיבת המים בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי המים, והחזרתם לאחר אישור משרד הבריאות לתקינותם, בהתאם להוראות תמ"א 34
5. הצגת אישור רשות המים ומשרד הבריאות להחזרת המים למי התהום ותקינותם, בהתאם להוראות תמ"א 34.

תנאי לתחילת עבודות בנייה

אישור תאום הנדסי לעניין החדרת עוגנים זמניים לשטח הציבורי.

תיאור הדין :

ציפי ברנד לא משתתפת בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה, מתקנים טכניים ושטח נלווה (במרתף עליון) הצמוד לדירת מגורים בקומת קרקע, 18 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת קרקע. כולל ההקלה:
 - בניית מתקנים טכניים וגדר בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מטרים מפני הקרקע הגבוהים ביותר בחלקים שבהם ארונות טכניים – ובלבד שהפילרים יורחקו כ-60 ס"מ מהגדר הקדמית, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
 2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות לנושאים טכנוניים אותם ניתן לאשר במסגרת תכנית 3729 א' ללא כל הקלה.
 - בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים אחרי ועדה**
1. ביטול המרפסת המבוקשת בקומה 7 בהמשך למרפסת הגג, בחריגה מקובץ הנחיות אדריכל העיר.
 2. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית לנדרש לפי ההנחיות המרחביות, שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
 3. התאמת גובה הקומות ל-3.30 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף (או איטום - בגג) הקומה שמעליה.
 4. הצגת מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור בבניין.
 5. התאמת מסתורי הכביסה לגודל המינימלי הנדרש בקובץ הנחיות אדריכל העיר - לא יפחת מעומק 60 ס"מ.
 6. התאמת גובה המצללה ל-3.0 מ', כולל גובה הקורה.
 7. התאמת נסיגות הפרגולות בקומת הגג ל-1.2 מ' ממעקה הגג.
 8. הסדרת דודי מים בתחום הבניין, בהתאם לקובץ אדריכל העיר.
 9. הסדרת השטח הנלווה לדירה המבוקש בקומת המרתף לגודל ולשימושים הניתנים לאישור לפי תכנית ע.1.
 10. הסדרת גובה הגדרות ומיקומי הפילרים לפי המותר בקובץ הנחיות אדריכל העיר.
 11. הצגת חדר מכונות, פרטים ב-20:1 וחוו"ד אקוסטית לצורך אישור הברכה על הגג העליון, זאת לאחר הוכחה לכך שנותר מקום על הגג המשותף לכל המתקנים הטכניים הדרושים לתפקוד הבניין.
 12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
 13. הצגת מסמך מטעם שמאי של המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבנין ביחס למצב הקיים בהיתר.
 14. הסדרת עומק בתי הגידול בהתאם להוראות בוחן גנים ונוף במכון הרישוי.
 15. הצגת פתרון לשאיבת המים בעת חפירת המרתף, מאושר ע"י רשות המים, בהתאם להוראות תמ"א 34.
 16. תיקון והסדרת כל סעיפי התנאים הטכניים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
4. שאיבת המים בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי המים, והחזרתם לאחר אישור משרד הבריאות לתקינותם, בהתאם להוראות תמ"א 34
5. הצגת אישור רשות המים ומשרד הבריאות להחזרת המים למי התהום ותקינותם, בהתאם להוראות תמ"א 34.

עמ' 149

0544-014 17-1653

תנאי לתחילת עבודות בנייה
אישור תאום הנדסי לעניין החדרת עוגנים זמניים לשטח הציבורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1683	תאריך הגשה	22/10/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בלוך דוד 4 רחוב שילה 9	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	181/6217	תיק בניין	0544-004
מס' תב"ע	3729 א', 1ע	שטח המגרש	635

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורבן בלוך 4 בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אברהמוב אלון	רחוב תובל 13, רמת גן 5252228
עורך ראשי	מור עדנה	רחוב אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
חיזוק בניין מגורים קיים בן 5 קומות עם מעלית, בפני רעידות אדמה, הרחבות ותוספת ממ"דים ל-14 הדירות הקיימות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה שישית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף – קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות). בנוסף מבוקשים:
- הקמת מתקן חנייה מכאני תת-קרקעי במרווח הקדמי-מזרחי בעומק של כ-10 מ"ר עבור 15 מקומות חניה הכניסה לחנייה מוצעת על ידי מעלית במרווח הקדמי-המזרחי.
- הקמת פיר מעלית פנימי בגרעין מדרגות קיים המשרת את כל הדירות בבניין.
- סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית לצורך הרחבת לובי הכניסה, הקמת חדר אשפה ומחסן אופניים וכן מדרגות ירידה למרתפי החנייה מחוץ לתחום הרצועה המפולשת.
- הקמת מרפסות מקורות ופתוחות בכל החזיתות.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 15 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, המכיל 14 יחידות דיור ומעלית.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
9	1.4.1956	בניין מגורים בן 5 קומות עם מעלית המכיל 14 יחידות דיור וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף.	
08-0395	15.06.2008	שימוש חורג מדירה למשרד בקומת הקרקע, כולל הרחבת הדירה הנדונה. היתר ל-5 שנים.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 חלקות משנה, ולבעלי 4 חלקות משנה שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות מבעלי הזכות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1956.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ חיצוני של העירייה וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	תוספת קומה אחת + קומת גג חלקית	6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) + קומה עליונה חלקית.	
זכויות בנייה	עד 25 מ"ר ליחיד כולל ממ"ד. מרפסות קיימות בהיתר שנסגרו בתוך קווי בניין לפי נוהג יחושבו בתור שטח עיקרי נוסף. לא תותר חריגה מקווי בניין עבור שטחים שאינם שטחי ממ"ד	עבור 3 יחידות דיור בקומה טיפוסית מבוקשות תוספות 16.85+16.6+17.09 מ"ר סה"כ תוספת שטח: 50.54 מ"ר בנוסף מבוקשים שטחים נוספים בתוך קווי בניין שנסגרו מכוח נוהג (סגירת מרפסות) 28.65+21.19+17.92 מ"ר סה"כ תוספת שטח עיקרי נוסף: 67.76 מ"ר	לא ניתן לאשר תוספת בנייה חדשה בחריגה מקו בניין דרומי בהיקף של 3.36 מ"ר לקומה, המבוקשת בכל 7 קומות הבניין, סה"כ 23.55 מ"ר בחריגה.
קווי בניין קדמי צפוני לרחוב בלוח	4.00 מ'	4.00 מ'	0.50 מ' כתוצאה מסגירה קלה של מרפסות קיימות בהיתר, מעבר לקו הבניין המותר. ניתן לאשר כחלק משטחי מרפסות.
קדמי מזרחי לרחוב שילה	4.00 מ'	3.50 מ' עבור מרפסת קיימת סגורה.	
צדדי דרומי	3.00 מ' עד 2.00 מ' לממ"ד	2.00 מ' עבור הרחבת בנייה שאינה ממ"ד מחוץ לקו בניין.	1.00 מ', לא ניתן לאשר הקטנת קו בניין צדדי מעבר ל-2.7 מ' (10%) מקו הבניין המותר.
צדדי מערבי	3.00 מ' מעבר לקיר המשותף.	בנייה קיימת בקיר משותף + חיזוק 0.30 מ' לכיוון דרום.	0.30 מ' עבור חיזוק בנייה קיימת בהיתר. ניתן לאשר.
שמירת נסיגה של 3.00 מ' בקומת הקרקע מקו הבניין הקדמי המותר.	בינוי קומת הקרקע בהיקף הקומה שמעליה למעט רצועה של 3.00 מ' בחזיתות הקדמיות.	בנייה באורך כ-43.5% מאורך הרצועה המפולשת בצורה שאינה רציפה ואינה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.	כ-10% מאורך החזיתות הקדמיות, שהם כ-4.15 מ'. לא ניתן לאשר.
	תותר סגירה של עד 1/3 מהרצועה המפולשת בתנאי שהבינוי ייעשה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים ושהרצועה המפולשת תהיה רציפה ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	בפינת הבניין הפונה לקרן הרחובות מבוקש קיר ממ"ד יורד בחריגה של 2.60 מ' מהנסיגה הדרושה.	לא ניתן לאשר.
		כמו כן בכל תחום הרצועה המפולשת הנותרת מבוקשים מקן אופניים,	לא ניתן לאשר.

סטייה	מוצע	מותר	
	רמפות ומדרגות עם מעקות, בניגוד להנחיה להותיר את הרצועה המפולשת ללא בינוי.		
1.20 מ', לא ניתן לאשר.	3.00 מ' מקו החזית לרח' בלוח, עד 0.00 מ' מקו החזית הקדמית לרח' שילה.	לפי נסיגות: 3.00 מ' ב מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות, 1.20 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.	מפלס הגג שטח ותכסית
	מרפסות עד 14 מ"ר ליחידת דיור. ממוצע של 8.15 מ"ר מרפסות ליחידת דיור בבניין.	תותר תוספת מרפסות בחריגה מקו בניין קדמי עד 14 מ"ר ליחיד, כולל שטחי מרפסות סגורות מחוץ לקו בניין. שטח ממוצע לא יעלה על 12 מ"ר מרפסות לדירה.	מרפסות
1.33, לא ניתן לאשר. 0.50 מ', לא ניתן לאשר.	4.73 מ', לצורך תוספת בריכה במרפסת בגג. 5.00 מ' בכל היקף הגג.	בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' מפני ריצוף קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון. תאושר הגבהה עד 5.00 מ' באזור המדרגות והמעלית.	גובה קומות התוספת
	3 יחידות דיור בקומת התוספת החדשה. קומת גג חלקית עבור יחיד אחת חדשה. 4 יחיד	לפי 3729 א': מס' יחידות הדיור בקומה החדשה לא יעלה על מספר היחידות שאושרו בהיתר בקומות הקיימות. 4 יחידות דיור בקומה. לפי 3729 א': 4 יחיד – כמות יחיד תחושב לפי מפתח 70 מ"ר ליחיד. 8 יחיד	צפיפות בקומה חדשה קומת גג חלקית סה"כ
לא ניתן לאשר. ראה הערה 1.	מבוקשת הצמדת חצרות בחזיתית הקדמיות לרח' שילה ובלוח.	יאושרו חצרות פרטיות רק במרווחים הצדדיים.	חצרות
לא ניתן לאשר.	מבוקשים מסתורי כביסה חופפים בחזית קדמית הפונה לרח' שילה.	מסתורי כביסה יאושרו בחזיתות הצדדיות בלבד. בדירות הפונות לחזית קדמית בלבד תותר הסדרת מספור כביסה בתחום המרפסות.	מסתורי כביסה
לא ניתן לאשר את מסתורי המזגנים והכביסה בחזית קדמית.	מבוקשים מזגנים במסתורי הכביסה. חמישה מהמזגנים מבוקשים בחזית קדמית לרח' שילה, במסתורים	יותר על הגג או במסתורים בחזיתות צדדיות.	מזגנים

מותר	מוצע	סטייה	
	שלא ניתן לאשר.		
מצללות	מבוקשת מצללה ללא נסיגות לחזית הקדמית לרח' שילה. גובה המצללה המבוקשת 3.22 מ'. חסר פירוט חומרי ופרטי המצללה.	1.20 מ', לא ניתן לאשר. 0.22 מ', לא ניתן לאשר. לא ניתן לבדוק.	
קולטים סולאריים	לא מופיעים קולטים סולאריים או כל פתרון אחר בבניין.	חסרים 18 קולטים, לא ניתן לאשר.	
התאמה סביבתית	במפרטי החזיתות חסר ההקשר העירוני, לרבות בניינים סמוכים.		
	יאושרו על הגג העליון בגובה שלא יעלה על גובה מעקה הגג. מספרם יהיה כמספר יחידות הדיור, או מערכת משותפת לכלל דיירי הבניין.		
	המבוקש יוצג על רקע הבניינים הסמוכים במפרטי התכניות והחזיתות.		

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 + 4 עבור חניה	1 + 2 עבור מתקן חנייה מכאני		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מרתף (ללא ציון ייעודו – מקלט בהיתר), קירות ממ"ד יורדים, מעברים ופירים, מתקן חנייה מכאני ל-15 מכוניות במרווח הקדמי הפונה לרח' שילה.	
תכסית	80% לפי תמ"א 34. 85%	40% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח		חסר מידע בקומת הקרקע ובתכנית פיתוח השטח בנוגע לגובה המעקות במרווחים הקדמיים וברצועה המפולשת. כמו כן חסרים מפלסים של שטחי דשא וריצופים שונים בחצרות.
גדרות		מבוקשות גדרות החורגות בגובהן מההנחיות המרחביות, גם כלפי הרחוב וגם כלפי המגרשים השכנים.
דודי אגירת מים		חסרים סימוני הדודים בגג העליון ובקומות המגורים.
ברכות שחיה		חסרים פרטי בניין של הברכה וכן חסרה חו"ד אקוסטית.
מפלס כניסה קובעת	+	ללא שינוי, בניין קיים.
עצים	+	חסרים סימוני עצים במגרש.

הערות נוספות:

- לפי מפרט תכנית קומת הקרקע, לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הרחובות בלוך ושילה מוצמדת לכל אחת חצר הפונה לחזית, עם גדר סביבה שלא מצויין גובהה במתכנית ועם פתחים שלא מצויין גובה הפתח שלהם (אוונטרקאנט). לעניין זה יש חוסר התאמה בין התכנית הנ"ל למפרטי החזיתות.

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 148% המותרים - לצורך שיפור התכנון.
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל 148% המותרים - עבור התקנת מעלית.
3. בנייה חלקית עד קו בניין תמ"אי צידי 2.0 מ' - לתוספת ממ"דים.
4. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב- 1.60 מ' מעבר לקו הבניין התב"עי המותר, בשיעור 40% מן המרווח המותר (לרחוב בלוד ולרחוב שילה) - לצורך שיפור התכנון.
5. בניית מעלית לחניון תת קרקעי בכלוב העולה מעל פני הקרקע (חנייה אוטומטית) עבור 15 כלי רכב, בחרגה מקו בניין תב"עי קדמי ותב"עי צידי - לצורך מתן פתרון חנייה פיזי במגרש.
6. הקלה מנסיגה נדרשת בבנייה נקודתית בלבד על הגג במרחק 1.20 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית - לצורך שיפור תכנון קומת גג חלקית.
7. הגבהת הבנייה על הגג לגובה 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותר מרצפת קומת הפנטהאוז - עבור מתקנים טכניים.
8. הבלטת פיר המעלית/חדר המדרגות בגג העליון עד לגובה 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותרים ע"פ התכנית - עבור מתקנים טכניים.
9. סגירה חלקית בקומה המפולשת תוך שמירה על רצועה מפולשת בסך 3 מ' בחזית - עבור פונקציות רכוש משותף הנדרשות ע"י עת"א.
10. הוספת 1.65 קומות מעל 5 קומות הקיימות, סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות (כולל קומת קרקע) - מכוח תמ"א 38 על כל תיקוניה ובכפוף למדיניות תא/3729.
11. הוספת 3 יח"ד בקומה 5, ויח"ד אחת בקומה 6 (פנטהאוז) סה"כ 18 יח"ד בבניין - מכוח תמ"א 38 על כל תיקוניה ובכפוף למדיניות תא/3729.
12. הרחבת יח"ד הקיימות עד 25 מ"ר לכל יח"ד מכוח תמ"א 38 - בכפוף להוראות תמ"א 38 על כל תיקוניה.
13. תוספת בריכת גלים במרפסת הגג בקומת הפנטהאוז - לצורך שיפור התכנון.
14. פטור ממרפסות שירות- תכנון מקום חלופי למכונת הכביסה והמייבש + מתן פתרון לכל מסתורי הכביסה.

התייחסות להקלות:

1. הקלות מס' 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 13 מתייתרות מתוקף תכנית 3729א', המאפשרות את המבוקש בהן ללא כל הקלה.
2. הקלה מס' 5 ניתנת לאישור, אבל המדרגות המבוקשות במרווח הקדמי על פינת הרחוב לא ניתנות לאישור, עקב האיסור לבנייה המרווחים.
3. הקלה מס' 7 - לא ניתן לאשר הגבהה של כל הגג כמבוקש, היות ותכנית רובע 4 מנחה על גובה אחיד לכל קומות הגג, למעט באזורים של מדרגות ומעליות, בהן ניתן להגביה נקודתית.
4. הקלה מס' 9 - לא דרושה הקלה לצורך סגירה חלקית של קומה מפולשת, היות ותכנית 3729א' מתירה זאת בתנאים עם זאת, הסגירה המבוקשת חורגת מהתנאים המפורטים בתכנית הרובע, ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה כפי שהתבקשה.
5. הקלה מס' 12 - אף על פי שההרחבות המבוקשות קטנות מ-25 מ"ר, חלק מההרחבות מבוקשות מחוץ לקו בניין ולא ניתן לאשרן.
6. המסתורים המבוקשים בחזית הקדמית לא ניתנים לאישור. פטור ממרפסות אינו דרוש לפי הוראות תכנית הרובעים.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2017

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
תורג'מן יהודית	רחוב בלוד דוד 4, תל אביב - יפו 6416110	
סבר טל חגית	רחוב בלוד דוד 4, תל אביב - יפו 6416110	
סיטון פרידה	רחוב בלוד דוד 4, תל אביב - יפו 6416110	
סומך דוד	רחוב בלוד דוד 4, תל אביב - יפו 6416110	
שמחה-אליקים טליה	רחוב עמרי 23, תל אביב - יפו 6901685	

עיקרי ההתנגדויות:

1. תורג'מן יהודית :
הואיל ודייר שהיה חתום על ההסכם נפטר, יש סבירות גבוהה שליוזם אין הרוב הדרוש להגשת התכניות, ספק אם קיים הרוב להוציא את הפרויקט לפועל.
2. סבר טל חגית :
המתנגדת היא ביתו של הבעלים של חלקת משנה 6 שעקב פטירתו מבקשת להשהות את חתימתה על ההסכם.
3. סיטון פרידה :
בעלת חלקת משנה 4, מלינה על כך שלא הוצעה חלופת מגורים ראויה עבורה בזמן הבנייה, ומפאת גילה לא תוכל להישאר בביתה בזמן הבנייה. כמו כן, מתנגדת לבנייה צפופה, גבוהה, עמוסת דיירים על שטח קטן, מחסור בחניה, זיהום ולכלוך.
4. סומך דוד, חברת סטנוגרמה בע"מ, עו"ד מטעמם – שמחה-אליקים טליה :
א. חוסר בהירות בנוגע לפרטי הבקשה, בניגוד לסיכומים בע"פ מול המתנגדים. חוסר שקיפות בהליך התכנון מול המתנגדים, ובפרט בנוגע להריסה המבוקשת בשטחם.
ב. פגיעה ביחידת הדיור של המתנגדים, לרבות חסימתה מהחזית העורפית, חפירה תחת יסודותיה, קיצוץ הקירות החיצוניים, הצמדת מתקן חנייה ליחידת הדיור הנ"ל, כתוצאה מכך פגיעה באפשרות לאור ואוורור טבעיים.
ג. פגיעה באופי האדריכלי של המבנה בפרט ובמרקם הייחודי של רובע 4 בכלל.
ד. המבוקש בקומת הקרקע חוסם את הכניסה ליחידת הדיור של המתנגדים, ע"י העמדת מבנים נלווים לכלל דיירי הבניין, מחסן, חניית אופניים, חדר אשפה ומבואה, הופכת את הכניסה שכיום היא כניסה מהחזית לכניסה עורפית שהגישה אליה מסורבלת וללא תאורה טבעית.
ה. פגיעה חמורה במתנגדים לאור מתקן החנייה המבוקש – אקוסטית (רעש), תברואתית (עשן) ובטיחותית (ויברציות של מעלית כלי-הרכב) – הן מהפעלת המתקן במיקומו כפי שהוגש והן מההמתנה שתיווצר לכניסה/ יציאה מהחניון.
ו. לא נבדקו חלופות תכנון שיקלו על הפגיעה במתנגדים. בהמשך סעיף זה מפורטים פתרונות חלופיים אפשריים לפי המתנגדים.
ז. דירת המתנגדים קופחה ביחס ליתר הדירות בבניין ולא קיבלה את תוספת השטחים שקיבלו יתר הדירות.
ח. מסתורי הכביסה בחזית הקדמית יוצרים מטרד עבור הנכנסים דרך כניסה זו עקב חוסר תכנון לניקוז מי נגר.
ט. ירידת ערך הדירה.
י. במהלך הבנייה לא ניתן יהיה להישאר בנכס ולקיים פעילות שוטפת.

התייחסות להתנגדויות:

1. מדובר בבעלת חלקת משנה 1 – פרץ רחל גיזל, וחתמתה אינה כלולה בהסכמות. עדיין יש מספיק חתומים כדי להוציא את הפרויקט לפועל.
2. מדובר בבעלת חלקת משנה 6 – אלחנתי זכריה. ללא הסכמתם לביצוע הפרויקט, יש למבקשים פחות מ-66% ההסכמות הדרושות.
3. אין הוועדה דנה בהסכמי קניין בין היזמים לבעלי הזכויות. לפי החוק, בתוספות בנייה וחיזוקים אין הכרח למצוא לדיירים פיתרון חלופי.
באשר להתנגדות הנוגעת לצפיפות, גודל הבנייה וכיוצא באלה, הרי שהצפיפות המבוקשת, מתאימה לצפיפות שמותרת לפי תכנית הרובעים. בעניין גודל הבנייה וגובהה, הרי שבחלק מהתוספות המבוקשות אכן קיימות חריגות מהוראות תכנית 3729'א.
4. א. אין הוועדה מתערבת בהסכמים הקנייניים בין המבקשים למתנגדים. לפי ההתנגדויות שהוגשו ניתן להבין כי הבקשה כפי שהוגשה הייתה זמינה במערכת לצפייה ולכן הוגשה במסגרת החוק.
ב. אף על פי שניתן לחזק בניין מרעידות אדמה מבלי הסכמות כל השכנים (אלא רק 2/3), ואף להוסיף עליו תוספות בנייה – לא ניתן לפגוע בנכס קיים ולקחת ממנו שטחים ללא הסכמת בעליו, גם אם הנכס הוא דירה אחת מבניין שלם החפץ בביצוע הפרויקט. מסיבה זו ההתנגדות בדבר פגיעה בנכס המתנגד אכן מוצקדת ויש לקבל את ההתנגדות.
ג. הבקשה כפי שהוגשה חורגת מהוראות תכנית 3729'א : חריגות מקווי בניין, בינוי יתר ברצועה המפולשת, חריגה מהנסיגות הדרושות בקומת הגג, חריגה בגובהה הכללי של קומת הגג המבוקשת, ועוד אי-אלו חריגות מהתכניות התקפות, מההנחיות המרחביות ומתקנות התכנון והבנייה. אכן במתכונתה הנוכחית הבקשה חורגת מכוונת המתכנן ברובע 4, ויש לקבל אותה.
ד. התכנון בקומת הקרקע חורג מהמותר לפי הוראות תכנית רובע 4 ולא ניתן לאישור.
ה. מיקום מעלית הרכב במגרש אושר ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. אכן לא הוצגה חו"ד אקוסטית בנושא. מיקום המעלית אכן לא ניתן לאישור משום הריסת שטח המתנגדים שלא בהסכמתם. בהתאם לכך יש לקבל את ההתנגדות.
ח. מסתורי הכביסה המתוכננים בחזית הקדמית אינם ניתנים לאישור במסגרת הוראות תכנית 3729'א, וממילא פתרון הניקוז הנוגע למסתורים אלה.

ו', ז', ט', י'. חלופות תכנון הינן באחריות המבקש, ואין מתפקידה של הוועדה לתכנן את הפרויקט במקומו או לתעדף חלופות תכנון כל עוד הן במסגרת החוק. הסכמים קנייניים בין הבעלים, לרבות חלופות תכנון, דרגות פיצוי והסדרת מגורים חלופיים לדיירים במהלך הבנייה, אינם מעניינה של הוועדה.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 28/11/2017

תנועה

דרישת התקן :

5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. כניסה למעלית המתקן במרווח צד דרומי ובנסיגה של 2 מטר מגבול המגרש.

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע.

4 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

חוות דעת :

פתרון המוצע ל-15 כלי רכב במתקן עונה לדרישות התקן עבור תוספת יחידות דיור המבוקשת ועבור יחידות דיור הקיימות, תואם הנחיות מרחביות- מאושר. המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכל תיקונים נדרשים : יש לתכנן מקום חלופי לחדר האשפה כיון שהוא ממוקם קרוב לפינת הרחובות בתחום הרצועה המפולשת ויש להותיר רצועה מפולשת של 3 מ' בפינת הרחובות באורך של מחצית לפחות מאורך כל חזית. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 13 עצים / שיחים, מתוכם :

מיקום העצים - מס' 6-10 במגרשים השכנים במרחק 1.5 מטר ומעלה מהגדר ,

מס' 13-15 במדרכה הציבורית , השאר במגרש .

במגרש , מס' 1,3,5,11,12 (6 יח') לא מוגנים .

לסיכום , מס' 6-10,13-15 (8 יח') מיועדים לשימור .

מס' 4 מיועד לכריתה ותמורתו ישתלו עצים בערך של 1,769 ש"ח .

שטח החצר כ 257 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

מתוכננים ממ"דים חדשים עבור כל הדירות, הקיימות והחדשות.

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

1. התכנית כוללת בינוי בפינת הרחובות-ירידת קיר ממ"ד שלם, חדרי אשפה וגז ולובי כניסה בקו הבניין. המגרש כלול בתחום רובע 4, יש לתכנן רצועה מפולשת של 3 מ'. כאשר מדובר בבניין פינתי ניתן לבנות חלק מהרצועה המפולשת אך יש להותיר את פינת הרחובות פנויה באורך של מחצית לפחות מאורך החזית. יש לשנות את התכנון-להוריד את קיר הממ"ד הנגדי לזה שהוצע, למצוא מקום אחר לחדר האשפה ולגז ולהקטין את הלובי. יש להותיר את פינת הרחובות מפולשת.

2.. לא הוצגה פרישת גדרות, יש לתכנן גדר בנויה לרחוב בגובה של עד 0.80 מ'. גדרות למגרשים סמוכים עד 1.50 מ' בלבד.

3. יש לתכנן עומק שתילה עבור עצים חדשים ושתילה במרווחים הקדמיים, יש להראות חתכים מקומיים המראים כי יש עומק שתילה של 1 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע לכיוון רחוב בלוד. לרחוב שילה ניתן לתכנן עומק של 0.50 מ' מעל מתקן החנייה לגינון בלבד.

4. יש להציג מיקום של גמל המים ופילר חשמל-בניצב לרחוב ולא במקביל אליו.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

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

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	3.5	11.0	1.5	כריתה	773
2	פלומריה ריחנית	3.5	12.0	2.0	כריתה	570
3	פלומריה ריחנית	2.5	11.0	1.5	כריתה	638
4	פלפלון דמוי אלה	4.5	25.0	2.5	כריתה	1,769
5	גויבה תותנית	3.5	12.0	2.5	כריתה	724
6	רימון מצוי	2.5	7.0	1.0	שימור	
7	מייש בונגה	3.0	12.0	1.5	שימור	
8	ברוש מצוי	11.0	20.0	1.5	שימור	
9	דקל קנרי	7.0	50.0	3.0	שימור	
10	בוהיניה מגוונת	8.0	45.0	4.0	שימור	
11	פלומריה ריחנית	3.5	13.0	1.5	כריתה	704
12	פלומריה ריחנית	2.0	14.0	2.0	כריתה	944
13	סיגלון עלה מימוזה	6.0	25.0	2.5	שימור	
14	סיגלון עלה מימוזה	5.0	25.0	2.5	שימור	
15	סיגלון עלה מימוזה	5.5	20.0	2.5	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י פינחס קינדה 31/10/2017

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זלצר שמואל)

- א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 5 קומות עם מעלית, בפני רעידות אדמה, הרחבות ותוספת ממ"דים ל-14 הדירות הקיימות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה שישית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף – קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות).
- ב. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין הפגיעה בנכס המתנגדת ללא הסכמתה והחריגות מתכנית הרובעים בתכנון המוצע בקומת הקרקע, שכן:
 1. המבוקש חורג מקו בניין צדדי דרומי ב-1.0 מ', בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין גורמת לחריגה של כ-23.55 מ"ר מהשטחים המותרים לאישור, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 3. מבוקשת סגירה של קומת העמודים המפולשת, בחריגה של כ-4.15 מ' מאורך החזית המותר לסגירה בקומת העמודים, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 4. הסגירה החלקית המבוקשת בקומת הקרקע מבוצעת ללא שמירה על מרחב פנוי בפינת הבניין, הפונה לצומת הרחובות, ללא התאמה לעמודים הקיימים וללא רציפות של הרצועה המפולשת הנותרת, זאת בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 5. מתוכננים ממ"דים בחזית הקדמית, בניגוד להנחיות אדריכל העיר. כתוצאה מתכנון הממ"דים במקום המבוקש, מוצעים קירות יורדים של הממ"דים עד למפלס הקרקע בתחום הרצועה המפולשת בחזית – בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 6. בקומות התוספת – סגירת מרפסות חורגות מקווי הבניין המותרים בבנייה קשה בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 7. גובה הקומות מעבר למותר בהוראות תכנית א'3729, לרבות גובה הקומה העליונה מעבר לגובה הכולל המותר של 4.5 מ'.

8. מבוקשת בנייה בקומת הגג החורגת ב-1.20 מ' מהנסיגה הדרושה מקו חזית הבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
9. גובה הבנייה המבוקשת בקומת הגג העליונה חורג ב-1.33 מ' מהגובה המקסימלי לקומה וב-0.50 מ' מהגובה הכללי לבנייה על הגג, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
10. מבוקשים מסתורי כביסה הפונים לחזית הקדמית לרח' שילה, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
11. בבקשה שהוגשה חסרים מעבי מזגנים לכל הדירות, היות שחלקם תוכננו במסתורי כביסה שלא ניתן לאשרם.
12. מבוקשות מצללות מעל מרפסות הגג החורגות ב-0.22 מ' מהגובה המותר בתכנית א'3729, ואינן מוצגות בפירוט הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה.
13. לא ניתן לאשר קירוי פרגולה מעל בריכת שחיה.
14. חסר פתרון סולארי לכל יחידות הדיור במגרש.
15. פיתוח השטח במגרש חסר ולא ניתן לבדוק התאמתו למותר.
16. הגדרות בהיקף המגרש מבוקשות בחריגה מהגובה המותר, בניגוד להנחיות המרחביות.
17. מבוקשת הצמדת חצרות קדמיות לדירות במפלס הקרקע, בניגוד להנחיות המרחביות.
18. לא ניתן פתרון למיקום דודי אגירת המים ולקולטים סולאריים לכל יחידות הדיור בבניין.
19. חסרים פירוט חומרי ומבני של הבריכה המבוקשת בקומת הגג, וכן חו"ד אקוסטית הנחוצה לאישורה.
20. סימון העצים בתכנית קומת הקרקע חסרה ושונה מנספח הגנים ונוף שאושר.
21. לאור כמות המתנגדים בבניין, וחלקם מתוך סך הבעלים, לא ניתן לאשר את הריסת הבניין.

חוות הדעת נמסרה לעורכת הבקשה.

תיאור הדין :

אסף הראל: האם יש מדיניות לשיפוצים באותו הרחוב? האם מביאים זאת בחשבון?
אודי כרמלי: אתה בעצם שואל האם יש אפשרות לתזמן את כל עבודות הבנייה ברחוב?
אסף הראל: היקף השיפוצים רק יגדל ואנחנו צריכים לבחון איך נראה מרחב, איך נראית מדרכה בזמן שיפוץ.
 ההרגשה היא שהעיר הפכה לאתר בנייה אחד גדול וצריך לחשוב מה ניתן לעשות שיהיה נעים יותר ונסבל לתושבים.

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

- א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 5 קומות עם מעלית, בפני רעידות אדמה, הרחבות ותוספת ממ"דים ל-14 הדירות הקיימות, הריסת חדר כביסה על הגג והקמת קומה שישית חדשה, המכילה 3 יחידות דיור, ובנוסף – קומת גג חלקית המכילה יחידת דיור 1 (סה"כ 4 יחידות דיור חדשות).
- ב. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין הפגיעה בנכס המתנגדת ללא הסכמתה והחריגות מתכנית הרובעים בתכנון המוצע בקומת הקרקע, שכן:
 1. המבוקש חורג מקו בניין צדדי דרומי ב-1.0 מ', בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 2. החריגה המבוקשת מקווי הבניין גורמת לחריגה של כ-23.55 מ"ר מהשטחים המותרים לאישור, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 3. מבוקשת סגירה של קומת העמודים המפולשת, בחריגה של כ-4.15 מ' מאורך החזית המותר לסגירה בקומת העמודים, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 4. הסגירה החלקית המבוקשת בקומת הקרקע מבוצעת ללא שמירה על מרחב פנוי בפינת הבניין, הפונה לצומת הרחובות, ללא התאמה לעמודים הקיימים וללא רציפות של הרצועה המפולשת הנוותרת, זאת בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 5. מתוכננים ממ"דים בחזית הקדמית, בניגוד להנחיות אדריכל העיר. כתוצאה מתכנון הממ"דים במקום המבוקש, מוצעים קירות יורדים של הממ"דים עד למפלס הקרקע בתחום הרצועה המפולשת בחזית – בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 6. בקומות התוספת – סגירת מרפסות חורגות מקווי הבניין המותרים בבנייה קשה בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 7. גובה הקומות מעבר למותר בהוראות תכנית א'3729, לרבות גובה הקומה העליונה מעבר לגובה הכולל המותר של 4.5 מ'.
 8. מבוקשת בנייה בקומת הגג החורגת ב-1.20 מ' מהנסיגה הדרושה מקו חזית הבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 9. גובה הבנייה המבוקשת בקומת הגג העליונה חורג ב-1.33 מ' מהגובה המקסימלי לקומה וב-0.50 מ' מהגובה הכללי לבנייה על הגג, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 10. מבוקשים מסתורי כביסה הפונים לחזית הקדמית לרח' שילה, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
 11. בבקשה שהוגשה חסרים מעבי מזגנים לכל הדירות, היות שחלקם תוכננו במסתורי כביסה שלא ניתן לאשרם.
 12. מבוקשות מצללות מעל מרפסות הגג החורגות ב-0.22 מ' מהגובה המותר בתכנית א'3729, ואינן מוצגות בפירוט הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה.
 13. לא ניתן לאשר קירוי פרגולה מעל בריכת שחיה.

14. חסר פתרון סולארי לכל יחידות הדיור במגרש.
15. פיתוח השטח במגרש חסר ולא ניתן לבדוק התאמתו למותר.
16. הגדרות בהיקף המגרש מבוקשות בחריגה מהגובה המותר, בניגוד להנחיות המרחביות.
17. מבוקשת הצמדת חצרות קדמיות לדירות במפלס הקרקע, בניגוד להנחיות המרחביות.
18. לא ניתן פתרון למיקום דודי אגירת המים ולקולטים סולאריים לכל יחידות הדיור בבניין.
19. חסרים פירוט חומרי ומבני של הבריכה המבוקשת בקומת הגג, וכן חו"ד אקוסטית הנחוצה לאישורה.
20. סימון העצים בתכנית קומת הקרקע חסרה ושונה מנספח הגנים ונוף שאושר.
21. לאור כמות המתנגדים בבניין, וחלקם מתוך סך הבעלים, לא ניתן לאשר את הריסת הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-2050	תאריך הגשה	26/12/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בן סרוק 22	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	403/6213	תיק בניין	0543-022
מס' תב"ע	3729 א, ע1	שטח המגרש	533

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזיו גרופ	רחוב הברזל 5א, תל אביב - יפו 6971009
בעל זכות בנכס	כהן נריה	רחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה. במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24 (בקשה שהוגשה במקביל 17-2051), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות ובו 11 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם בן סרוק 24.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
806	22.03.1957	לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים – 2 דירות, בקומות א'-ג' 3 דירות בקומה, חדר כביסה על הגג.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה, ול-2 הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב שאינו ראשי)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות	6 קומות	
קווי בניין קדמי לרחוב בן סרוק	6.0 מ'	6.0 מ'	
צדדי דרומי	3.0 מ'	3.0 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	קו 0 ללא נסיגות, תוך הסכמת המגרש השכן.	קו 0 למעט נסיגות 2.5 מ', או הארכת הקיר המשותף בהסכמת המגרש השכן.	צדדי צפוני
	5.0 מ'	5.0 מ'	אחורי
	לפי המותר	תישמר רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת הקרקע
	לפי המותר.	3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.	קומות גג חלקיות
	לפי המותר.	2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.	קומות 7+8
	לפי המותר, 2169 מ"ר סה"כ.	לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר הקומות. סה"כ 2188 מ"ר.	קומה 8
	638 מ"ר שהם כ-29% מהשטחים המותרים לבנייה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	זכויות בנייה
	24 יחידות דיור.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (השטחים הניתנים למימוש ברוטו - 2188 מ"ר) סה"כ = 24 דירות.	שטחי שירות
	בהתאם להוראות התכנית.	גודל יח"ד לא יקטן מ-35 מ"ר לא כולל שטח נלווה במרתף	צפיפות (יחידות דיור)
	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר גז, וחדר אופניים.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	גודל דירה בקומת הקרקע
	3.30 מ' בקומת הגג העליונה.	3.30 מ'.	שימושים בקומת הקרקע
	4.50 לפי המותר.	4.50 מ' לרבות מעקה הגג העליון למעט מעקה פנימי להסתרת מערכות טכניות עד 5.00 מ'.	גובה קומה ברוטו
	מגורים	מגורים	גובה ברוטו של קומה עליונה
	הבלטה של עד 1.60 מ'.	הבלטה של עד 1.60 מ'.	שימושים
	המרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 9.11 מ"ר מרפסת ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליח"ד, סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (252 מ"ר)	מרפסות קווי בניין בחזית קדמית ואחורית
לא ניתן לאשר מרפסות שאינן עוקבות.	מבוקשות מרפסות שאינן עוקבות.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	שטח
יש להתאים להנחיות המרחביות.	13.50 מ' שהם 100% מאורך החזית.	אורך מרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. סה"כ אורך מרפסת המותר בחזית הוא 9.00 מ"ר.	הנחיות עיצוב
0.43 מ', לא ניתן לאשר.	3.43 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ', כולל עובי הקורה.	מצללות

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לבדוק.	חסר פרט מצללה. לפי המותר.	פירוט חומרי ופרטי מצללה. נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג.	
	מתוכננים 10 מעבי מזגנים על הגג העליון, 12 במסתורי כביסה ועוד 2 בחצר.	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד (24 במספר) וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
	24 קולטים סולאריים על הגג.	יתוכנו מתקן סולארי לכל יחידת דיור. (24 במספר)	מתקנים סולריים
לא ניתן לאשר.	לכל 9 יחידות הדיור הפונות לחזית קדמית או אחורית בלבד לא תוכנו מסתורי כביסה.	לכל יח"ד יתוכנו מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. ביחידות דיור הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
לא ניתן לאשר.	מבוקש לובי משותף	תתבצע עם קיר פסי בכל הבניין, לרבות קומת הכניסה.	בנייה בקיר משותף

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3	2 + 4 לצורך חנייה	קומות
	חנייה וחדרי שירות משותפים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
המרתף חורג ב-4 ס"מ מגבול המגרש הדרומי. לא ניתן לאשר.	85%	80% 85% לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	כן	לא	
בחתכים מוצגת גדר קדמית שאינה מופיעה בתכניות ובחזיתות.		+	גדרות
לא הוצגו פתרונות אוורור לכל החדרים הרטובים הפנימיים.		+	אוורור חדרים
לא הוצגו פרטי מצללה בקני"מ 1:20 כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	מצללה במרפסת הגג
רצועת גינון קדמית אינה בעומק התואם את ההנחיות המרחביות.		+	פיתוח שטח
יש לתכנן את החלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות פרק ניהול מי נגר.		+	חלחול
מבוקשים דודים בגג העליון, בניגוד להנחיות המרחביות.		+	דודי אגירת מים

הערות נוספות:

- שני הבניינים בנויים בהיתר בקיר משותף, עם חזית אחידה לרחוב ללא מגרעות בחזית לכל אורכה.
- בהתאם לדרישה המופיעה בתיק המידע יש להציג אישור ממנהל פרויקט סומייל, מר עמי יפה, לתיאום והתאמת הפרויקט המבוקש לעבודות החפירה והתשתיות המתוכננות ברחוב בן סרוק.
- כחלק מהדרישות להוצאת היתר נדרש בתיק המידע אישור רשות המים לעניין השפלת מי תהום לצרכי חפירה במי התהום. הוגשה חו"ד הידרולוג שמעון צוק שלפיה: "אין צורך בהשפלת מי תהום מאחר והחפירה לא תגיע למפלס מי תהום."

4. חתכים ב-ב, ג-ג אינם תואמים את תנוחות הקומות לרבות מרפסת גזוטרסה בהמשך למרפסת הגג, בניגוד להנחיות המרחביות.

הקלות מבוקשות:

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

1. בניית מרתף חניה שלישי.
2. הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מעבר לקו בניין אחורי.
3. הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מעבר לקו בניין קדמי.
4. הגדלת שטח קומת הגג עד לנסיגות המחייבות בתכנית הרובעים (3 מ' לחזית, 2 מ' לעורף).
5. הוספת זכויות מתוקף תיקון 3א' תמ"א 38.
6. הוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38.
7. המשך קיר משותף מעבר לתחום הקיים בהסכמת השכן.
8. הקלה בקו בניין אחורי 5 מ' מכוח תמ"א ובהתאם לתוכנית הרובעים.
9. הקלה בקו בניין צידי 3 מ' מכוח תמ"א ובהתאם לתוכנית הרובעים.
10. הקלה עד 30% במס' יחידות הדיור מתוקף שבס.
11. ניווד יח"ד בין הקומות.
12. ניווד שטחי בניה בין הקומות.
13. פטור ממסתורי כביסה לדירות הפונות לחזית ראשית בלבד.
14. תוספת קומות לפי תמ"א 38 מעבר למניין הקומות המותר לפי תב"ע.

התייחסות להקלות:

1. הקלות מס' 12-2, 14 מתייתרות מתוקף תכנית 3729א' שאושרה זה מכבר.
2. הקלה מס' 1 מתייתרת מתוקף תכנית ע1, המאפשרת מרתף חנייה 3- לצורך הסדרת חנייה.
3. הקלה מס' 13 לא ניתנת לאישור, היות ותכנית 3729א' מגדירה מפורשות איך להסדיר מסתורי כביסה בדירות בעלות חזית קדמית בלבד, ויש לפעול לפי הנחיות אלה.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2018 לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 08/02/2018

חוות דעת משותפת לבקשות 17-2050 בן סרוק ו-17-2051 בן סרוק 24.

תנועה

- דרישת התקן בשני הבניינים:
- 50 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים
 - 10 מקומות חניה לאופנועים
 - 48 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. מתוכנן:
- 50 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף,
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 2- ללא אישור מורשה נגישות.
 - 9 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-,
 - 53 מקומות חניה לאופניים (19 בקומת קרקע, 34 ב-3 קומות מרתף)
- מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.
- חסרים:
- 1 מקום חניה לאופנועים,
- מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

- מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות יש לשנות את כמות העגלות, ולסובב ב90 מעלות. להציג צינור הגנה והשאר לפי חוות הדעת.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה, ארובת גרטור
התוסף תנאי בהיתר לנושא מיגון אקוסטי דירתי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרשים ובקרבתם קיימים 19 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 15-17,100,101 במגרשים השכנים חלקם בקרבת גבול המגרש, השאר במגרש.
במגרש - מס' 2,8,9,11-14 (7 יח') לא מוגנים / יבשים / גדמים.
לסיכום :
מס' 15-17,100,101 (5 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 15-17,100 בליווי אגרונום.
מס' 1,3,4,7,10 (5 יח') מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,001 ש"ח.
מס' 5,6 (2 יח') מיועדים להעתקה לשטח ציבורי.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

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

אדריכלות

יש לעדכן גדר קדמית ותכנית פיתוח לפי חוות הדעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	9.0	28.0	6.0	כריתה	2,880
2	קתרוסית מרובעת	5.0	18.0	4.0	כריתה	
3	וושנינגטוניה חסונה	16.0	44.0	3.0	כריתה	5,184
4	וושנינגטוניה חסונה	16.0	42.0	3.0	כריתה	5,184
5	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	3,201
6	זית אירופי	4.0	17.0	2.0	העתקה	1,715
7	וושנינגטוניה חסונה	16.0	40.0	2.0	כריתה	5,184
8	תות שחור "שאמי"	5.0	17.0	3.0	כריתה	
9	אזדרכת מצויה	5.0	7.0	3.0	כריתה	
10	אזדרכת מצויה	7.0	24.0	6.0	כריתה	569
11	אזדרכת מצויה	6.0	5.0	3.0	כריתה	
12	שיח לנטנה	5.0	5.0	4.0	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	6.0	7.0	4.0	כריתה	
14	אזדרכת מצויה	5.0	7.0	3.0	כריתה	
15	פיקוס השדרות	13.0	32.0	12.0	שימור	5,623
16	אורן הגלעין	16.0	48.0	4.0	שימור	7,379
17	ברוש מצוי	15.0	34.0	3.0	שימור	6,098
100	פלפלון דמוי אלה	4.0	18.0	5.0	שימור	
101	פלפלון דמוי אלה	7.0	22.0	5.0	שימור	1,675

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 01/02/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי
הערה לרישוי : התיקונים שביקשנו בוצעו פרט למידות לאורך הקירות ליד החניות במרתפים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה. במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24 (בקשה שהוגשה במקביל 17-2051), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הסדרת מרפסות עוקבות בהתאם להוראות תכנית א'3729.
2. הסדרת אורך המרפסות לפי ההנחיות המרחביות כפי שתאושרנה בעת הוצאת ההיתר.
3. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. תכנון והסדרת המרתף בגבולות המגרש, באופן המאפשר הסדרת שטח חלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות סעיף ניהול מי נגר.
5. הסדרת עומק רצועת הגיגון הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות.
6. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
7. הצגת מסמך מטעם המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.
8. ביטול דודי אגירת מים בגג העליון והסדרתם בהתאם להנחיות המרחביות.
9. רישום זיקת הנאה בשטחים המשותפים לשני הבניינים המבוקשים בקיר משותף, לרבות שימוש במרתף החנייה, בחדר האשפה, לטובת בעליו של החלקה הסמוכה.
10. השלמת קיר משותף בקומת הכניסה לבניין.
11. ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג, המסומנת בחתכים בניגוד להנחיות המרחביות.
12. הצגת אישור בת"ש, בהתאם לסעיף 9.1 בתיק המידע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לקראת איכלוס, לפני חיבור חשמל.
4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. תנאים המפורטים באישור רשות העתיקות.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה. במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 24 (בקשה שהוגשה במקביל 17-2051), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הסדרת מרפסות עוקבות בהתאם להוראות תכנית א'3729.
2. הסדרת אורך המרפסות לפי ההנחיות המרחביות כפי שתאושרנה בעת הוצאת ההיתר.
3. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. תכנון והסדרת המרתף בגבולות המגרש, באופן המאפשר הסדרת שטח חלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות סעיף ניהול מי נגר.
5. הסדרת עומק רצועת הגיגון הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות.

6. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
7. הצגת מסמך מטעם המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.
8. ביטול דודי אגירת מים בגג העליון והסדרתם בהתאם להנחיות המרחביות.
9. רישום זיקת הנאה בשטחים המשותפים לשני הבניינים המבוקשים בקיר משותף, לרבות שימוש במרתף החנייה, בחדר האשפה, לטובת בעליו של החלקה הסמוכה.
10. השלמת קיר משותף בקומת הכניסה לבניין.
11. ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג, המסומנת בחתכים בניגוד להנחיות המרחביות.
12. הצגת אישור בת"ש, בהתאם לסעיף 9.1 בתיק המידע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לקראת איכלוס, לפני חיבור חשמל.
4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. תנאים המפורטים באישור רשות העתיקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-2051	תאריך הגשה	26/12/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בן סרוק 24	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	402/6213	תיק בניין	0543-024
מס' תב"ע	3729 א, ע1	שטח המגרש	533

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוזיו גרופ	רחוב הברזל 5א, תל אביב - יפו 6971009
בעל זכות בנכס	כהן נריה	רחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה : (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה. במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22 (בקשה שהוגשה במקביל 17-2050), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות ובו 11 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם בן סרוק 22.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
64	29.04.1957	לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים – 2 דירות, בקומות א'-ג' 3 דירות בקומה, חדר כביסה על הגג.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה, ול-3 הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. התקבלה התנגדות אחת מבעלת חלקת משנה 3 המהווה 7.2% מהרכוש המשותף.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב שאינו ראשי)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות	
קווי בניין קדמי לרחוב בן סרוק	6.0 מ'	6.0 מ'	
צדדי צפוני	3.0 מ'	3.0 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	קו 0 ללא נסיגות, תוך הסכמת המגרש השכן.	קו 0 למעט נסיגות 2.5 מ', או הארכת הקיר המשותף בהסכמת המגרש השכן.	צדדי דרומי
	5.0 מ'	5.0 מ'	אחורי
	לפי המותר	תישמר רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת הקרקע
	לפי המותר.	3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.	קומות גג חלקיות
	לפי המותר.	2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.	קומות 7+8
	לפי המותר, 2169 מ"ר סה"כ.	לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר הקומות. סה"כ 2188 מ"ר.	קומה 8
	593 מ"ר שהם כ-27% מהשטחים המותרים לבנייה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	זכויות בנייה
	24 יחידות דיור.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (השטחים הניתנים למימוש ברוטו - 2188 מ"ר) סה"כ = 24 דירות.	שטחי שירות
	בהתאם להוראות התכנית.	גודל יח"ד לא יקטן מ-35 מ"ר לא כולל שטח נלווה במרתף	צפיפות (יחידות דיור)
	מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר אופניים.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	גודל דירה בקומת הקרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'.	שימושים בקומת הקרקע
	4.50 לפי המותר.	4.50 מ' לרבות מעקה הגג העליון למעט מעקה פנימי להסתרת מערכות טכניות עד 5.00 מ'.	גובה קומה ברוטו
	מגורים	מגורים	גובה ברוטו של קומה עליונה
	הבלטה של עד 1.60 מ'.	הבלטה של עד 1.60 מ'.	שימושים
	המרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד. ממוצע של 9.11 מ"ר מרפסת ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליח"ד, סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (252 מ"ר)	מרפסות קווי בניין בחזית קדמית ואחורית
לא ניתן לאשר מרפסות שאינן עוקבות.	מבוקשות מרפסות שאינן עוקבות.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	שטח
יש להתאים להנחיות המרחביות.	13.50 מ' שהם 100% מאורך החזית.	אורך מרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. סה"כ אורך מרפסת המותר בחזית הוא 9.00 מ"ר.	הנחיות עיצוב
0.43 מ', לא ניתן לאשר.	3.43 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ', כולל עובי הקורה.	מצללות

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לבדוק.	חסר פרט מצללה. לפי המותר.	פירוט חומרי ופרטי מצללה. נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג.	
	מתוכננים 10 מעבי מזגנים על הגג העליון, 12 במסתורי כביסה ועוד 2 בחצר.	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד (24 במספר) וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
חסרים 7 קולטים, לא ניתן לאשר.	17 קולטים סולאריים על הגג.	יתוכן מתקן סולארי לכל יחידת דיור. (24 במספר)	מתקנים סולריים
לא ניתן לאשר.	לכל 9 יחידות הדיור הפונות לחזית קדמית או אחורית בלבד לא תוכנו מסתורי כביסה.	לכל יח"ד יתוכן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. ביחידות דיור הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
לא ניתן לאשר.	מבוקש לובי משותף	תתבצע עם קיר פסי בכל הבניין, לרבות קומת הכניסה.	בנייה בקיר משותף

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3	2 + 4 לצורך חנייה	קומות
	חנייה וחדרי שירות משותפים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
המרתף חורג ב-4 ס"מ מגבול המגרש המזרחי. לא ניתן לאשר.	85%	80% 85% לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
בחתכים מוצגת גדר קדמית שאינה מופיעה בתכניות ובחזיתות.		+	גדרות
לא הוצגו פתרונות אוורור לכל החדרים הרטובים הפנימיים.		+	אוורור חדרים
לא הוצגו פרטי מצללה בקני"מ 1:20 כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	מצללה במרפסת הגג
רצועת גינון קדמית אינה בעומק התואם את ההנחיות המרחביות.		+	פיתוח שטח
יש לתכנן את החלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות פרק ניהול מי נגר.		+	חלחול
מבוקשים דודים בגג העליון, בניגוד להנחיות המרחביות.		+	דודי אגירת מים

הערות נוספות:

- שני הבניינים בנויים בהיתר בקיר משותף, עם חזית אחידה לרחוב ללא מגרעות בחזית לכל אורכה.
- בהתאם לדרישה המופיעה בתיק המידע יש להציג אישור ממנהל פרויקט סומייל, מר. עמי יפה, לתיאום והתאמת הפרויקט המבוקש לעבודות החפירה והתשתיות המתוכננות ברחוב בן סרוק.
- כחלק מהדרישות להוצאת היתר נדרש בתיק המידע אישור רשות המים לעניין השפלת מי תהום לצרכי חפירה במי התהום. הוגשה חו"ד הידרולוג שמעון צוק שלפיה: "אין צורך בהשפלת מי תהום מאחר והחפירה לא תגיע למפלס מי תהום."

4. חתכים ב-ב, ג-ג אינם תואמים את תנוחות הקומות לרבות מרפסת גזזטרה בהמשך למרפסת הגג, בניגוד להנחיות המרחביות.

הקלות מבוקשות:

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

1. בניית מרתף חניה שלישי.
2. הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מעבר לקו בניין אחורי.
3. הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מעבר לקו בניין קדמי.
4. הגדלת שטח קומת הגג עד לנסיגות המחייבות בתכנית הרובעים (3 מ' לחזית, 2 מ' לעורף).
5. הוספת זכויות מתוקף תיקון 3א' תמ"א 38.
6. הוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38.
7. המשך קיר משותף מעבר לתחום הקיים בהסכמת השכן.
8. הקלה בקו בניין אחורי 5 מ' מכוח תמ"א ובהתאם לתוכנית הרובעים.
9. הקלה בקו בניין צידי 3 מ' מכוח תמ"א ובהתאם לתוכנית הרובעים.
10. הקלה עד 30% במס' יחידות הדיור מתוקף שבס.
11. ניווד יח"ד בין הקומות.
12. ניווד שטחי בניה בין הקומות.
13. פטור ממסתורי כביסה לדירות הפונות לחזית ראשית בלבד.
14. תוספת קומות לפי תמ"א 38 מעבר למניין הקומות המותר לפי תב"ע.

התייחסות להקלות:

1. הקלות מס' 12-2, 14 מתייתרות מתוקף תכנית 3729א' שאושרה זה מכבר.
2. הקלה מס' 1 מתייתרת מתוקף תכנית 1ע, המאפשרת מרתף חנייה 3- לצורך הסדרת חנייה.
3. הקלה מס' 13 לא ניתנת לאישור, היות ותכנית 3729א' מגדירה מפורשות איך להסדיר מסתורי כביסה בדירות בעלות חזית קדמית בלבד, ויש לפעול לפי הנחיות אלה.

תאריך הודעה אחרונה: 12/02/2018

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורן ניצה	רחוב בן סרוק 24, תל אביב - יפו 6296928	

עיקרי ההתנגדויות:

1. מטבח הדירה ללא חלון וללא אוורור חיצוני.
2. בנוסף כל המטבחים ממוקמים בכניסה לדירות.
3. קולטי אדים מרכזי של הדירות.
4. מיזוג אויר מרכזי ולא פרטני לכל דירה.
5. עיצוב הדירות אינו מתאים למגורים ממושכים וקבועים.

התייחסות להתנגדויות:

בתכנון המוצע אין חריגה מתקנות התכנון והבניה לעניין גודל המטבחים ואוורור, כמו גם לגבי יתר סעיפי ההתנגדות. תכנון פנים, כל עוד נעשה על פי חוק, לא נדון בוועדת המשנה לתכנון ובניה. על כן אין עילה לשלול על סמך התנגדות זו את התכנון המוצע. ההתנגדות מקומה בדיון בין הדיירת לבין היזם, בהסכמים פרטניים ביניהם.

ח'ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 08/02/2018

חוות דעת משותפת לבקשות 17-2050 בן סרוק 22 ו-17-2051 בן סרוק 24.

תנועה

דרישת התקן בשני הבניינים:
50 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
10 מקומות חניה לאופנועים
48 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

50 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 2- ללא אישור מורשה נגישות.
9 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1- ,
53 מקומות חניה לאופניים (19 בקומת קרקע, 34 ב-3 קומות מרתף)
מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חסרים :

1 מקום חניה לאופנועים,
מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות
יש לשנות את כמות העגלות, ולסובב 90 מעלות. להציג צינור הגנה והשאר לפי חוות הדעת.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה, ארובת גנרטור
התווסף תנאי בהיתר לנושא מיגון אקוסטי דירתי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרשים ובקרבתם קיימים 19 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 15-17,100,101 במגרשים השכנים חלקם בקרבת גבול המגרש, השאר במגרש.
במגרש - מס' 2,8,9,11-14 (7 יח') לא מוגנים / יבשים / גדמים.
לסיכום : מס' 15-17,100,101 (5 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 15-17,100 בליווי אגרונום.
מס' 1,3,4,7,10 (5 יח') מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,001 ש"ח.
מס' 5,6 (2 יח') מיועדים להעתקה לשטח ציבורי.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות

יש לעדכן גדר קדמית ותכנית פיתוח לפי חוות הדעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	9.0	28.0	6.0	כריתה	2,880
2	קתרוסית מרובעת	5.0	18.0	4.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	ושינגטוניה חסונה	16.0	44.0	3.0	כריתה	5,184
4	ושינגטוניה חסונה	16.0	42.0	3.0	כריתה	5,184
5	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	העתקה	3,201
6	זית אירופי	4.0	17.0	2.0	העתקה	1,715
7	ושינגטוניה חסונה	16.0	40.0	2.0	כריתה	5,184
8	תות שחור "שאמי"	5.0	17.0	3.0	כריתה	
9	אזדרכת מצויה	5.0	7.0	3.0	כריתה	
10	אזדרכת מצויה	7.0	24.0	6.0	כריתה	569
11	אזדרכת מצויה	6.0	5.0	3.0	כריתה	
12	שיח לנטנה	5.0	5.0	4.0	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	6.0	7.0	4.0	כריתה	
14	אזדרכת מצויה	5.0	7.0	3.0	כריתה	
15	פיקוס השדרות	13.0	32.0	12.0	שימור	5,623
16	אורן הגלעין	16.0	48.0	4.0	שימור	7,379
17	ברוש מצוי	15.0	34.0	3.0	שימור	6,098
100	פלפלון דמוי אלה	4.0	18.0	5.0	שימור	
101	פלפלון דמוי אלה	7.0	22.0	5.0	שימור	1,675

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 01/02/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.
הערה לרישוי: התיקונים שביקשנו בוצעו פרט למידות לאורך בקירות ליד החניות במרתפים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22 (בקשה שהוגשה במקביל 2050-17), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.
לדחות את ההתנגדות, שכן תכנון פנים הדירות המוצע אינו חורג מתקנות התכנון והבנייה, וניתן לאישור על פי כל דין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

- הסדרת מרפסות עוקבות בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
- הסדרת אורך המרפסות לפי ההנחיות המרחביות כפי שתאושרנה בעת הוצאת ההיתר.
- הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
- תכנון והסדרת המרתף בגבולות המגרש, באופן המאפשר הסדרת שטח חלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות סעיף ניהול מי נגר.
- הסדרת עומק רצועת הגיגון הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות.
- התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
- הצגת מסמך מטעם המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.
- ביטול דודי אגירת מים בגג העליון והסדרתם בהתאם להנחיות המרחביות.
- רישום זיקת הנאה בשטחים המשותפים לשני הבניינים המבוקשים בקיר משותף, לרבות שימוש במרתף החנייה, בחדר האשפה, לטובת בעליו של החלקה הסמוכה.
- השלמת קיר משותף בקומת הכניסה לבניין.
- ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג, המסומנת בחתכים בניגוד להנחיות המרחביות.
- הצגת אישור בת"ש, בהתאם לסעיף 9.1 בתיק המידע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
- מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
- הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לקראת איכלוס, לפני חיבור חשמל.

4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. תנאים המפורטים באישור רשות העתיקות.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות ובו 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
במקומו הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין ברח' בן סרוק 22 (בקשה שהוגשה במקביל 17-2050), בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בבניין הנדון 24 יחידות דיור (בבניין הסמוך הנ"ל 24 יח"ד נוספות) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 52 מקומות חניה.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן תכנון פנים הדירות המוצע אינו חורג מתקנות התכנון והבנייה, וניתן לאישור על פי כל דין.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. הסדרת מרפסות עוקבות בהתאם להוראות תכנית א'3729.
2. הסדרת אורך המרפסות לפי ההנחיות המרחביות כפי שתאושרנה בעת הוצאת ההיתר.
3. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. תכנון והסדרת המרתף בגבולות המגרש, באופן המאפשר הסדרת שטח חלחול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות סעיף ניהול מי נגר.
5. הסדרת עומק רצועת הגיגון הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות.
6. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
7. הצגת מסמך מטעם המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.
8. ביטול דודי אגירת מים בגג העליון והסדרתם בהתאם להנחיות המרחביות.
9. רישום זיקת הנאה בשטחים המשותפים לשני הבניינים המבוקשים בקיר משותף, לרבות שימוש במרתף החנייה, בחדר האשפה, לטובת בעליו של החלקה הסמוכה.
10. השלמת קיר משותף בקומת הכניסה לבניין.
11. ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג, המסומנת בחתכים בניגוד להנחיות המרחביות.
12. הצגת אישור בת"ש, בהתאם לסעיף 9.1 בתיק המידע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לקראת איכלוס, לפני חיבור חשמל.
4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. תנאים המפורטים באישור רשות העתיקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-יהודה המכבי 13

מספר בקשה	17-0263	תאריך הגשה	09/02/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	יהודה המכבי 13 רחוב יוחנן הגדי 1	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	519/6212	תיק בניין	0502-013
מס' תב"ע	3729 א', 568 ע'1	שטח המגרש	508

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רון גיא חברה לבניה אדריכלות והנדסה בע"מ	רחוב רוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב - יפו 6937946
בעל זכות בנכס	רודריג טלילה	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	קורן רחל	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	קורן צבי	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	שטינמן אלוף נורית	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	צבעון אברהם	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן-נון תומר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן ארוש אמיר	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	בן ארוש יעקב ליאת חן	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
בעל זכות בנכס	ג. גרשון אחזקות בע"מ	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (אדר' דניאל זולטרבסקי)

מהות עבודות בניה
הריסת הבנוי במגרש, כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף. בבניין מבוקשות 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב יהודה מכבי. פתרון חנייה עבור 19 חניות ניתן באמצעות חניון קונבנציונלי ב-2 קומות מרתף עם גישה באמצעות רמפה מכיוון רחוב יוחנן הגדי.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 4 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רחוב יהודה המכבי ורצועה מפולשת לכיוון רחוב יוחנן הגדי.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1250	1955	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות עם קומת עמודים חלקית עבור 8 יח"ד (2 דירות בכל קומה).
134	1957	שינויים בקומת הקרקע מדירה אחת לשתי חנויות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תת חלקות. המפרט חתום ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.
--

התאמה לתב"ע (3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, מחוץ לתכניות השיכונים) - ההיתר משנת 1956.

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

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת/ חזית מסחרית)	2 + 6 קומות חלקיות	2 + 6 קומות חלקיות	
קווי בניין: <u>קדמי לרחוב יהודה המכבי</u> <u>קדמי לרחוב יוחנן הגדי</u> <u>לצד צפון</u> <u>לצד מערב</u>	4.0 מ' 4.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	4.0 מ' 4.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	
חזית מסחרית לכיוון רחוב יהודה המכבי שטח עומק בינוי	כ- 107 מ"ר שטח המסחר לא יפחת ממחצית שטח קומת הקרקע לפחות 5.0 מ' פיר לארובת אוורור	כ- 70 מ"ר כ- 5.0 מ' לא מתוכנן פיר	כ- 37 מ"ר חסרים – לא ניתן לאשר. יש לתכנן פיר אוורור באישור המשרד לאיכות הסביבה.
קומות גג חלקיות: קומה 7 <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית לרחוב יהודה מכבי חזית קדמית לרחוב יוחנן הגדי קומה 8 <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית לרחוב יהודה מכבי חזית קדמית לרחוב יוחנן הגדי <u>גובה</u> גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים	3.0 מ' 2.0 מ' 3.0 מ' 2.0 מ' עד 4.5 מ' עד 5.0 מ' באזור חדר המדרגות.	3.0 מ' 2.0 מ' 3.0 מ' 2.0 מ' כ- 4.80 מ' כ- 4.80 מ' באזור חדר המדרגות.	כ- 0.20 מ' – חריגה – לא ניתן לאשר.
זכויות בנייה שטחים ברוטו	כ 1718 מ"ר תכנית נפחית - בתוך קווי בניין לפי התכנית, במסגרת מס' הקומות המותר ובהתאם לנסיגות.	כ- 1736	כ- 18 מ"ר חריגה – לא ניתן לאשר.

	18 יח"ד	26 יח"ד לפי מקדם 65 מעל הקרקע	צפיפות:
		3.30 מ' מ' 5.0 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית גובה קומה מסחרית
	1.60 מ' 1.60 מ' עד כ-14 מ"ר למרפסת, ממוצע של כל המרפסות עומד על כ-8.5 מ"ר.	1.60 מ' 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת, ממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קו בניין קדמי קו בניין אחורי שטח
	ניתן פתרון עבור כל הדירות במסתורי כביסה המסגרת קווי הבניין.	ניתן להתקין במקומות הבאים - • בפיר ייעודי • במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין • על הגג העליון	מזגנים
	מתוכנן כנדרש.	לא תותר הבלטת מסתורי מקווי הבניין.	מסתורי כביסה
	לא מתוכננות פרגולות	• נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג • גובה 3.0 מ' ברוטו.	פרגולה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729 א'):

קומות	מוותר	מוצע	סטייה
קומות 2 עליונות 4 קומות תחתונות עובר חניה גובה 2 קומות עליונות.	2 עליונות 4 קומות תחתונות עובר חניה 4.0 מ' נטו	2 עד כ 3.20 מ' נטו	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה חדרים טכניים מחסנים דירתיים חדר אופניים.	
תכסית	80%	100%	
תמ"א 34 לפי סעיף 23.3.1	15% שטחים חדירי מים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד')	0%	15% חריגה – לא הושארו שטחים חדירי מים ולא הוצג פתרון חילופי המאושר ע"י כל הגורמים הרלוונטיים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בנייה במרווחים/בליטות		+	

		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		+	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הכניסה מוגבה בכ-0.10 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- מבוקשת קומת קרקע עם מסחר בחזית ליהודה המכבי ומגורים בעורף. תוכנית 3729 א' כפופה להוראות תוכנית 568 למעט הוראות ששוננו ע"י תוכנית 3729 א'. לפי תוכנית 568 אשר מטרתה לקבוע חזיתות מסחריות, לא תורשה הקמת דירות בקומת החנויות לפי סעיף 4.1.1 (ג) לתוכנית 3729 א' ניתן להסב את השימוש המסחרי בקומת קרקע למגורים, ולכן המבוקש – קומת קרקע עם חזית מסחרית ודירת מגורים תואמים את השימוש המותרים.
- לפי הגדרת תוכנית 3729 א' מגרש נשוא הבקשה ממוקם ברחוב יהודה מכבי אשר מוגדר כרחוב לא ראשי בחלק אשר נמצא מחוץ לתוכניות השיכונים ולכן חלות על המגרש הוראות כמפורט: מופקדת – 6 קומות וקומת גג חלקית. קווי בניין צדדיים 3.2, קו בניין אחורי 5.5. דו"ח חוקרת – שינוי לרחוב מסחרי עם מקדם צפיפות של 65, 7 קומות וקומת גג חלקית. קווי בניין צדדיים 3.0, קו בניין אחורי 5.0. ועדה ארצית לעוררים – 6 קומות ושתי קומות חלקיות.
- עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר (הנחיות מרחביות של אדריכל העיר).
- מבוקשות מרפסות לא חופפות בניגוד להוראות תוכנית 3729 ב' (רובע 4) ובניגוד להנחיות מרחביות.
- מבוקש מרתף עד גבולות מגרש קדמיים ללא השאר עומק עבור בתי גידול לפי הנחיות מרחביות.
- מגרש נשוא הבקשה נמצא באסור עם כושר חלחול נמוך ולכן יש להציג אישור של רשות נחל הירקון לעבור הבנייה.
- לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתוכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חנייה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.

הקלות מבוקשות:

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

- הריסת הבניין הקיים בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע) והקמת בניין חדש בן 8 קומות (כולל קומת הקרקע ושתי קומות גג חלקיות) במקום 4 קומות המותרות על פי תוכנית.
- תוספת 11 יח"ד ל-7 יח"ד הקיימות ובניית מבנה חדש הכולל סה"כ 18 יח"ד ושתי יחידות מסחר.
- תוספת בנייה של עד 25 מ"ר לכל יחידה קיימת (7 יח"ד בסה"כ).
- הבלטת גזוזטראות מקו בניין קדמי בשיעור של 1.60 מ' מקו הבניין המותר.
- פטור ממרפסות שירות לצורך שיפור דיור.
- פטור ממסתורי כביסה עבור דירות החזית.
- הגדלת תכסית קומות המרתף ל-100% משטח החלקה.
- הגדלת תכסית קומה טיפוסית ל-46.00% משטח המגרש במקום 37% המותרים על פי התוכנית.
- הגדלת אחוזי בנייה כוללים בחלקה ל-345% במקום 250% המותרים לפי תוכנית 3729 א'.
- הגדלת תכסית קומות הגג ל-70% כל אחת במקום ה-50% המותרים תוך שמירה על דרישת הנסיגות המותרות 3.0 מ' מקו בניין קדמי לחזית אחת ו-2.0 מ' מקו בניין קדמי לחזית השנייה.
- הגבהת הבנייה בקומת הגג לגובה 3.30 מ' ו-4.50 מ' כולל מעקה הגג במקום 2.50 מ' המותרים על פי התוכנית.
- הקמת עוגנים זמניים לצרכי חפירה.
- הגבהת הבנייה בקומת הקרקע לגובה 4.50 מ' במקום 3.00 מ' המותרים על פי התוכנית.
- מילוי קומת עמודים ללא רצועה מפולשת ליוחן הגדי וביטול הקולונדה בחזית לרחוב יהודה המכבי.
- תכנון יח"ד אחת בקומת הקרקע.
- 2 גזוזטראות בקומת הגג העליון.
- ניוד זכויות מקומת הקרקע לקומת הגג התחתון.
- גזוזטראות לא חופפות.

19. הקטנת עומק האדמה מעל תקרת המרתף במרווח הצדדי והקדמי 0.50 מ' במקום 1.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 23/02/2017 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות

הקלות 1-17 שפורסמו לא רלוונטיות שכן הבקשה נבדקת בהתאם להוראות תוכנית 3729 א' שעומדת לקראת מתן תוקף ותאושר רק בהתאם להוראות שלה כאשר חלק ניכר מההקלות תואמות את הוראות התוכנית. ההיתר לא יצא לפני שתוכנית 3729 א' תקבל תוקף.
הקלות 18-19 אינן מתקבלות שכן גזוטרואות בחפיפה ועומק תאי גידול אלו הוראות בהתאם להנחיות המרחביות ואין לחרוג מהנחיות אלו.

חו"ד מכון רישוי ע"י אדר' אפרת שמש מ- 15/03/2017:

תנועה חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה מתאריך 24.7.17

הבקשה כוללת:

מבנה החדש עם 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 66 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

20.32 מקומות חנייה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים)

3 מקומות חנייה לאופנועים.

18 מקומות חנייה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה בנספח תנועה.

מתוכנן:

19 מקומות חנייה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חנייה לרכב נכים) במרתפי החנייה.

3 מקומות חנייה לאופנועים.

18 מקומות חנייה לאופניים.

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה.

חוות דעת

חסרים 1.32 מקומות חנייה, גודל המגרש ומיקום שלו בצומת לא מאפשרים לתכנן עוד 2 מקומות חנייה.

המלצה

1. לאשר הסדר חנייה

2. פתרון חלופי להסדר 1.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם 4 עגלות, בנפח 1100 ליטר כל אחת.

תיקונים נדרשים: יש להשלים מספר פרטים בנספח שהוצג בהתאם להנחיות המרחביות. יש להוסיף התייחסות לשטח המסחר בכפות כלי אצירת האשפה המוצעת.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה וגנרטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

ממליצים לאשר כריתה של 1 עץ.

ממליצים לשמר 5 עצים.

פירוט נתוני העצים בטבלה מצורפת.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	פיצוי נופי
1	סיסם הודי	9.0	50.0	6.0	שימור	
2	פיקוס השדרות	2.5	28.0	2.0	שימור	
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	4.0	כריתה	1,632
4	איזדרכת מצויה	7.0	75.0	5.0	שימור	
5	סיזיגיון מכבדי	8.0	22.0	3.0	שימור	
6	הדר הלימון	5.0	15.0	3.0	שימור	

מקלוט

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

אדריכלות

הצגת מתקני עזר, הגדלת הרצועה הירוקה, לא יותרו מרפסות "קופצות", יש לעדכן נסיגת הפרגולה למינימום 1.2 מ', יש לתכנן אחידות בפתחים המעצבים את חזיתות המבנה, כמו כן לתכנן את המבנה החדש כך שיראה כיחידה מרחבית אחת.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי מ- 02/09/2017 :

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

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-17-2 מתאריך 30/08/2017

- לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומת עליונות חלקיות) עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף. בבניין מבוקשות 18 יח"ד ו-2 יחידות מסחר לכיוון רחוב יהודה מכבי.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים אחרי ועדה

- היתר בנייה לא יצא לפני מתן תוקף לתוכנית 3729 א'.
- השארת 15% שטחים חדרי מים כהגדרתם בתמ"א 34, או לחילופין הצגת פתרון אחר בכפוף לאישור כל הגורמים הרלוונטיים.
- אישור בנייה ירוקה.
- תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי וקיום התנאים שניתנו.
- צמצום הבנייה והתאמת השטחים למותר שכן כרגע המבוקש חורג בכ-18 מ"ר.
- תכנון פיר אוורור כנדרש ע"י מכון הרישוי.
- אישור משרד הבריאות עבור יחידות המסחר.
- התאמת שטח המסחר לנדרש בתוכנית 3729 א'.
- הנמכת גובה בנייה על הגג עד 4.50 מ' ברוטו למעט באזור חדר המדרגות.
- עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר (הנחיות מרחביות של אדריכל העיר).
- השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור, ההוראה תקפה גם לחזית קדמית המשנית.
- המרתף יתוכנן עם כלונסאות ללא עוגנים שכן לא ניתן ביטוי לעוגנים בתכנית.

13. תכנון מרפסות חופפות.
14. תכנון תאי גידול בעומק של 1.50 מ'.
15. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
16. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר (הנחיות מרחביות של אדריכל העיר).
17. אישור רשות נחל הירקון לבקשה שכן המגרש נמצא באזור עם כושר חלחול נמוך.
18. תכנון בתי גידול במרווח הקדמי בהתאם להנחיות מרחביות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
2. לא תותר כל בנייה בשטח זיקת הנאה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חנייה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.
3. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.
4. בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
6. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

אישור חוזר של הבקשה להיתר, מכח תוכנית 3729 א (רובע 4) לאחר כניסתה לתוקף של התוכנית.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לאישור מחדש ללא שינויים, שכן אישורה הותנה במתן תוקף לתוכנית רובע 4.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 0014-18-2 מתאריך 25/07/2018

לאשר את הבקשה מכח תוכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א) בהתאם למצבו הקיים בהיתר. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תוכנית 3729 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת הוועדה מתאריך 30.8.2017 וביטול סעיף מס' 2 בתנאי בהיתר "לא תותר כל בנייה בשטח זיקת הנאה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חנייה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע."

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם להוראות תכנית 3729 א' סעיף 4.1.2 ה' חל איסור לבנייה מתחת לשטח זיקת הנאה במרווח הקדמי רק לבניינים הנמצאים ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית, רח' יהודה מכבי לא הוגדר כרחוב ראשי בתכנית זו. לכן ניתן להקים מרתפים מתחת לתחום שטח זיקת הנאה. הנושא נבדק גם מול מחלקת תכנון וגם נעשתה בדיקה מול תאום הנדסי בנושא תשתיות ברחוב.

חוות דעת מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לבטל תנאי מס' 2 בהחלטת הוועדה מיום 30.8.2017 בתנאים בהיתר שכן הרחוב אינו מוגדר כרחוב ראשי ולכן לא חלה עליו חובה לשמירת זיקת ההנאה גם בתת הקרקע.

תיאור הדיון :

דיון נוסף.

שמואל זלצר: בקשה לביטול תנאי בעקבות החלטת ועדת ערר שהחליטה לבטל את התנאי, בהקשר של שימוש בתת הקרקע באזור זיקת הנאה אז בהתאם לתוכנית רובע 4 שאושרה בעצם רחוב יהודה המכבי לא הוגדר כרחוב ראשי ולכן ניתן להקים מרתפים מתחת לתחום זיקת ההנאה. הנושא נבדק מול מחלקת התכנון והם וודאו כי אין תשתיות עתידיות שיפריעו לתכנון בתת הקרקע באזור הזה.

אסף הראל: מה זאת אומרת שהוא לא רחוב ראשי?

שמואל זלצר: התוכניות מגדירות רחובות ראשיים מבדילים אותם ברמת שימושים ברמת זכויות בנייה והנחיות נוספות, כאשר יש זיקת הנאה במדרכה עבור הציבור אז ההוראה בתת הקרקע באזור של זיקת הנאה לא לבנות את המרתף שיהיה אזור שלא מתכננים תשתיות עתידיות.

ראובן לדיאנסקי: האם זה שפ"פ?

אודי כרמלי: זיקת הנאה הופך להיות שטח ציבורי, זה לא שצ"פ, מעבר חופשי במגרש.

ראובן לדיאנסקי: מה הייעוד של השטח?

הראל אברהם אוזן: ייעוד המגרש?

שמואל זלצר: הוא מיועד למגורים.

אודי כרמלי: כל רחוב דיזנגוף, רחוב בן יהודה הרחובות הראשיים, חצי מדרכה היא שטח פרטי, החצי השני זה שטח לציבור.

ראובן לדיאנסקי: אבל החצי של השטח הפרטי, אין מניעה לבנות מתחת לשטח הזה סוג של מרתף.

אופירה וולק: אבל התוכנית אומרת שלא.

ליאור שפירא: שאתה נתת היתר בנייה למה שהוא בנה.

אודי כרמלי: אם עשינו בדיקה תשתית ואין בעייה מבחינה עתידית.

אופירה וולק: לאורך הרחוב הזה כבר נבנו מרתפים?

אודי כרמלי: יכול להיות, כי זה מה שאנחנו מפעילים מבחינה תשתיתית.

אופירה וולק: אז למה לתת משהו לצמיתות?

אודי כרמלי: אספנו את הידע העתידי, ואנחנו חושבים שזה בסדר.

הראל אברהם אוזן: אני קוראת מה שכתוב בדיון הנוסף, התוכנית שמגבילה בניית מרתף מתחת לזיקת הנאה חלה רק ברחובות ראשיים אבל רחוב יהודה המכבי אינו נחשב כראשי.

אופירה וולק: יש מצב שיהודה המכבי יהפוך להיות רחוב ראשי בעוד 10, 20 שנה?

אודי כרמלי: זה לא מופיע בשום תוכנית מתאר. הוא לא יהיה רחוב ראשי בעתיד.

ליאור שפירא: בדיון הקודם החלטנו לא לאשר.

הראל אברהם אוזן: יש רשימה שאומרת מהם הרחובות הראשיים. בתוכנית הרבעים שהוכנה עשו רשימה של רחובות ראשיים.

אסף הראל: ארלוזורוב מוגדר כראשי?

אודי כרמלי: בטח, רחוב משמעותי מאוד.

ליאור שפירא: אני מתנגד.

אסף הראל: אני מתנגד.

דורון ספיר: מי בעד? ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ ואני. חוות דעת.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לבטל תנאי מס' 2 בהחלטת הוועדה מיום 30.8.2017 בתנאים בהיתר שכן הרחוב אינו מוגדר כרחוב ראשי ולכן לא חלה עליו חובה לשמירת זיקת ההנאה גם בתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון חוזר

מספר בקשה	17-0862	תאריך הגשה	28/05/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג

כתובת	עובדיה מברטנורה 21 רחוב יהושע בן נון 57	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	192/6957	תיק בניין	0190-057
מס' תב"ע	58 א, 3616	שטח המגרש	668

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עירון גדעון	רחוב עובדיה מברטנורה 21א, תל אביב - יפו 6228224
בעל זכות בנכס	עירון גדעון	רחוב עובדיה מברטנורה 21א, תל אביב - יפו 6228224
עורך ראשי	נבון אדריכלים	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)
מעל	89.36	13.38			
מתחת					
סה"כ	89.36	13.38			

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג מתוכנית, מדירת מגורים צפון מערבית הנמצאת בקומת הקרקע, לשימוש של מרפאה לתקופה של 10 שנים.

מצב קיים:

קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומקלט במרתף. בבניין סה"כ 15 יחידות דיור. השימוש החורג המבוקש קיים בקומת הקרקע במשך 12.5 שנים עד היום, למרות תוקפו של ההיתר לשימוש חורג במקום פג ב-20.07.12, אין שינוי של המבוקש.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
07-1015	22/5/2008	שימוש חורג מעורב מרפאה + מגורים (מרפאה בשטח 61.72 מ"ר), לתקופה של 7 שנים החל מתאריך 20.07.05 באחת הדירות הקיימות קומת הקרקע באגף המערבי של הבניין. פתרון חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים ניתן ע"י השתתפות בתשלום לקרן החניה.	
תביעות משפטיות	2014	הוגשה תביעה משפטית בגין השימוש החורג במקום. ניתן היתר לשימוש חורג במקור ל-7 שנים החל מ-20.7.05. פג תוקף השימוש החורג ב-20.07.12. כלומר פג תוקף השימוש החורג המבוקש כבר מלפני כ-3 שנים ומאז לא חודש ההיתר.	

בעלויות:

הנכס רשום בנכס טאבו כבית משותף בעל 18 חלקות משנה. נשלחו הודעות לפי תקנה 22ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 58 אזור דירות 2)

שמושים	מותר	מוצע	סטייה
מגורים ומשרדים	מרפאה		

הערות נוספות:

- בתאריך 22/05/2008 הוצע היתר מספר 07-1015 בתנאים וביניהם:
 - המרפאה הינה עבור בעל ההיתר בלבד.
 - הריסת הבניה הקיימת ללא היתר.
 - הפעילות במרפאה מוגבלת משעה 9.00 עד 20.00, למעט בין השעות 14.00-16.00 ולא בסופי שבוע;
 - מיזעור מטרדי רעש ואבק במשך תקופת השיפוצים.
 - שיפוץ הבניין בהתאם למפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ וסיומו תוך 6 חודשים מהוצאת ההיתר כפוף להתחייבות של בעל ההיתר מיום 20.11.2007 לביצוע שיפוצים.
 - המזגנים לא יופעלו מעל 9 שעות ביום ברציפות ובשעות הלילה לאחר השעה 22:00.
- בשנת 2014 הוגשה בקשה נוספת מס' 14-0720 לשימוש במקום לתקופה נוספת של 10 שנים, כאשר בזמן טיפול בבקשה הודיע עורך הבקשה שבכוונתם לתקן את התכנית ולבקש שימוש חורג בכל שטח הדירה. לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו לבקשה ובירור בשטח של חברי הועדה, הועדה החליטה: לדחות את ההתנגדויות שכן בפעילות המרפאה אין משום פגיעה במתנגדים ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מתב"ע מדירת המגורים בקומת הקרקע למרפאה, לתקופה של 10 שנים החל מתאריך 20.07.2012 למבקש בלבד בתנאים:

נגד החלטת הועדה המקומית הוגש ערר. ועדת הערר דנה בו והחליטה: "לאחר ששמענו את טענות הצדדים ובחנו את הוראות התכנית, הגענו למסקנה שלמעשה הבקשה דגן הינה בקשה לשימוש חורג מהיתר ולא לשימוש חורג מתכנית. לפיכך המבחן הרלוונטי על פי הפסיקה הינו מבחן ההתאמה משנעשה במבנה שימוש למרפאה במשך שנים רבות ומשהועדה המקומית התירה שימוש חורג מתכנית, אין ספק שהשימוש המבוקש מתאים למבנה בו הוא מבוקש. על כן, לכאורה ניתן היה לאשר את הבקשה לתקופה המבוקשת כפי שהחליטה הועדה המקומית ובכך לדחות ערר. כל התנאים שנקבעו בהיתר אושרו על ידי ועדת הערר.

יחד עם זאת, לאור פרסומו של חוק התכנית הכלכלית ולאור הרציונל העומד בבסיס החוק אנו סבורים כי נכון יהיה בשלב הזה להתיר את חידוש ההיתר לשימוש חורג ממועד פקיעת ההיצר הקודם שניתן ועד ליום 30.11.16. לאחר מכן יוכל מבקש ההיתר להגיש בקשה חוזרת לחידוש ההיתר והועדה המקומית תוכל לדון בכך בהתאם למצב החוקי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה הנוספת, ככל שתוגש כזו. בנסיבות העניין, הערר נדחה, ללא צו להוצאות."
- בתאריך 15/05/2016 התקבלה חו"ד סגנית בכירה ליועמ"ש תכנון ובנייה, עו"ד לירון רותם לעניין הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים ביחס לתיקון סעיף 151 א' לחוק התכנון והבנייה שפורסם בתאריך 30/11/2015:

"ניתן לאשר שימוש חורג למרפאת שיניים בהתאם להוראת השעה כאמור בסעיף 151א(א), הגדרת "שירות רפואי" ס"ק (2) לחוק התכנון והבנייה.

"שימוש שאינו למגורים" – כל שימוש שאינו למגורים, אינו לגן ילדים, לרבות פעוטון או מעון יום, או אינו לשירות רפואי; "שירות רפואי" – כל אחד מאלה... (2) שירותי בריאות השן."
- התוכנית הוצגה בצורה שלא ניתנת לבדיקה, מבוקשת הריסה אך לא ניתן להבין מהשרטוט כיצד נתחם החלל מחדש ולא נשאר פרוץ לחזית האחורית.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:
שימוש חורג מדירת מגורים למרפאה פרטית בשטח של כ- 90.0 מ"ר לתקופה של 10 שנים בקומת קרקע.
תאריך הודעה אחרונה: 17/07/2017.
לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 22/11/2017

תנועה

דרישת תקן: 0.5 מקומות חניה
מוצע: 0 - מכיוון שבמגרש בנוי אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה מכיוון שבמרחק עד 350 מטר מהנכס מתוכנן חניון ציבוריים(מס' 10 - מתחם אסותא).

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה קיים בחצר עם 2 מכלים של 240 ליטר כ"א.
פתרון הקיים לא מספק מענה לצרכים הקיימים והמוצעים בבניין.
נדרש : להציג בנספח אשפה ניתוח הנדסי- חישוב נפחים וכמות כלי אצירת אשפה בהתאם לדרישה עבור השימושים הקיימים והמוצעים בבניין.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

אין התרעות זיהום קרקע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלט

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י יעל אלפסי 14/06/2017

תכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים. נהרסו הקירות שמסומנים להריסה. כל הדירה משמשת לקליניקה.

תיאור הדיון :

נתן אלנתן : אני לא הבנתי חלק מהתנאים ששמתם פה, אני לא רואה פה התנגדויות, הכנסתם מגבלות שלכאורה זה נראה סתם.
הראלה אברהם און : יש הוראה בחוק שמגבילה את השימוש החורג בדירות מגורים.
מרגריטה גלזמן : בקומת הקרקע בתנאים מסוימים.
הראלה אברהם און : בנושא של מרפאות, יש דרישה שתהיינה מרפאות ציבוריות.
נתן אלנתן : החוק לא חל על קומת הקרקע? ניתן לעשות מרפאות גם בקומות עליונות.
עודד גבולי : שר האוצר קבע את התקנות האלה.
הראלה אברהם און : זה למעט חזית קומת הקרקע.
מרגריטה גלזמן : מה שזכור לי זה לא בחזית. כפי שנראה לי המגבלות נלקחו מההיתר הקודם שניתן למרפאה בשנת 2008, אם אתם חושבים שזה לא רלוונטי, זאת היתה אותה מרפאה שקיבלה היתר ב-2008 עם אותם תנאים.
נתן אלנתן : אם זה אותם תנאים, נשאר את זה.

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למרפאה לתקופה של 10 שנים מתאריך 27.05.2012 (סוף תוקפו של היתר מס' 1015-07) ועד 27.5.2022.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה מכח תקנות.

הכל בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. המזגנים לא יופעלו מעל 9 שעות ביום ברציפות ובשעות הלילה לאחר השעה 22:00 .
2. מזעור מטרדי רעש, אבק ולכלוך.
3. הפעילות במרפאה מוגבלת משעה 9.00 עד 20.00, למעט בין השעות 14.00-16.00 ולא בסופי שבוע.
4. הצגת תצהיר כי עיקר שירותי הבריאות שניתנים ביחידת הדיוור, ניתנים במימון ציבורי והסכם רכש שירותים בין מבקש ההיתר לבין גורם המימון הציבורי.
5. תיאום וביצוע דרישות מכון רישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת הוועדה המקומית מתאריך 7/2/2018 וביטול סעיף 4 בתנאים אחרי ועדה: "הצגת תצהיר כי עיקר שירותי הבריאות שניתנים ביחידת הדיוור, ניתנים במימון ציבורי והסכם רכש שירותים בין מבקש ההיתר לבין גורם המימון הציבורי"

נימוקי הדיון הנוסף:

מבוקש שימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למרפאה לתקופה של 10 שנים מתאריך 27.05.2012 (סוף תוקפו של היתר מס' 1015-07) ועד 27.5.2022.
על פי חוות דעת היועצת משפטית עו"ד הראלה אברהם און, החל מיום 1.1.2017 הוועדה המקומית מוסמכת לאשר היתר לשימוש חורג ממגורים לשימוש אחר המותר בתוכנית החלה במגרש. יצויין שעל פי תוכנית 58 ניתן להקים במקום הנ"ל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. היות והמרפאה עונה להגדרה זו, ניתן לאשר את השימוש המבוקש כשימוש חורג להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

ביטול סעיף מס' 4 בתנאים אחרי ועדה "...הצגת תצהיר כי עיקר שירותי הבריאות שניתנים ביחידת הדיוור, ניתנים במימון ציבורי והסכם רכש שירותים בין מבקש ההיתר לבין גורם המימון הציבורי..."

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

ביטול סעיף מס' 4 בתנאים אחרי ועדה "...הצגת תצהיר כי עיקר שירותי הבריאות שניתנים ביחידת הדיוור, ניתנים במימון ציבורי והסכם רכש שירותים בין מבקש ההיתר לבין גורם המימון הציבורי..."

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון חוזר

מספר בקשה	17-1697	תאריך הגשה	23/10/2017
מסלול	תוספות ושינויים	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	גוש חלב 18	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	56/6954	תיק בניין	0282-018
מס' תב"ע	תמא38, תמ"מ5, תמ"א38/3, תמ"א2/38, ע1, מ1, מ, ג, 887, 58, 543, 286	שטח המגרש	267

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דידי מאיר	רחוב יפתח 8, הרצליה 4672641
בעל זכות בנכס	דידי מאיר	רחוב יפתח 8, הרצליה 4672641
עורך ראשי	קדם פיצו	רחוב מוזה"ר 39, תל אביב - יפו 6521422
מתכנן שלד	בוקי שניר	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	547.39	205.01	774.39	76.60	28.69	
מתחת	38.94	14.58	38.94	323.82	121.28	427.20
סה"כ	586.33	219.59	813.33	400.42	149.97	427.20

מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 30/10/2016 לבקשה מס 15-0544 להריסת בניין בן 2 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות, וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 5 יח"ד. הבניין מוצע בקיר משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה מספר 55. החנייה מוצעת בקומת המרתף, ע"י מתקן ל-6 מקומות חנייה. כמו כן, במרתף מוצעים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים וחלק המוצמד לדירת הקרקע עבור חדר הורים וחדר רחצה. מפלס הגג העליון: בריכת שחייה המוצמדת לדירה העליונה. סה"כ בבניין: 5 קומות וקומת גג חלקית עם 5 יח"ד. (יח"ד אחת בכל קומה).

החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0023-2 מתאריך 16/09/2015:

- הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את תכנית רובע 3 המופקדת לעניין קו הבניין בצדדי. אך, תואמת את התכנית המאושרת.
- במידה ומבקש ההיתר יפנה לקבלת אישור הוועדה המחוזית, מומלץ לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לעניין:
- קו בניין צדדי של 2.50 מ'.
- במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה המחוזית.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן: לדרוש כתנאי בהיתר: אי-גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו, כתוצאה מביצוע עבודות ההריסה וחפירה של המרתף. לדרוש כתנאי להוצאת ההיתר הצגת חו"ד יועץ אקוסטי לעניין הקמת הבריכה על הגג ומתקני החנייה והצגת תכניות וחזיתות של המבנה כולל המבנה הסמוך בקיר המשותף. ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן, הבנייה תואמת תכניות תקפות ותמ"א 38 בעניין מס' הקומות וצפיפות ואין פגיעה ממשית במתנגדים, הוועדה רואה בחשיבות רבה הקמת בניינים חדשים שחיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה.
- לאשר הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין חדש בן 5 קומות גג חלקית, עם קומת קרקע בנויה חלקית עם 5 יח"ד, הכולל זכויות בנייה מכוח תמ"א 38:
- מילוי קומת עמודים ע"י הוספת יח"ד אחת.
- קומה מלאה בקונטור הקומות שמתחתיה ובה יח"ד אחת.
- קומת גג חלקית בשיעור של עד 65% משטח הגג ובה מפלס עליון של יח"ד שבקומה העליונה.
- בנייה בקווי בניין צדדיים של 2.50 מ'.

- הקטנת קו בניין אחורי עד 10% מקו בניין מותר.
- ז. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך שיפור תנאי הדיור:
 - הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי של 2.0 מ'.
 - הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי של 1.20 מ'.
 - הקמת בריכת שחייה וחדר מכוונות על הגג.
 - מתקן חנייה אוטומטי מעבר לקו בניין צדדי דרומי.

בתנאי ביטול הארכת הקיר המשותף ובנייה בחפיפה עם המגרש הסמוך בחלקה מספר 55, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית. ב- 30.10.2016 החליטה הוועדה המחוזית **לאשר את הבקשה להיתר**, הכל בהתאם לתכנית /רובע 3' תא/3616/א כפי שהוחלט לאשרה ביום 07.04.2014.

מצב בקשה מס' 15-0544 לפני סגירתה: מולאו כל תנאי הוועדה למעט אישור כיבוי אש.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "הארכת תוקף החלטת וועדה מחוזית מספר 1239 מתאריך 30.10.2016 לעניין הקמת מבנה חדש ברחוב גוש חלב 18 תל אביב. בקשה להיתר מספר 15-0544 להקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות, וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 5 יח"ד בכתובת גוש חלב 18, נדונה בוועדה המקומית מספר 2015003 בתאריך 16.9.2015 ואושרה בתנאים ובכפוף לאישור הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית דנה בבקשה הנדונה ואישרה אותה בישיבה מספר 1239 בתאריך 30.10.2016 לאור מורכבות המבנה ואישור תקנות כיבוי אש מעודכנות התעכב אישור כיבוי אש ועל כן לא ניתן היה להוציא היתר בתחום תוקף החלטת הוועדה המחוזית. נכון להיום, מולאו כל תנאי הוועדה למעט אישור כיבוי אש שנמצא בשלביו הסופיים. אי לכך ובהתאם לזאת, מתבקשת הוועדה המכובדת לקבל את בקשתי להארכת תוקף ההחלטה שבנדון על מנת לקבל אישור כיבוי אש והוצאת היתר בניה בהקדם".

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 15/11/2017

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0230-17-1 מתאריך 03/01/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המחוזית לשנה נוספת, עד לתאריך 30/10/2018 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

מהות הדיון הנוסף:

אישור בקשה מחדש מכח תכנית 3616א.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הנ"ל אושרה מכח תמ"א 38, בהתאמה לתכנית 3616א שבאותה תקופה לא הייתה בתוקף. אחת ההקלות שפורסמו לבקשה הנ"ל – הקלה לביטול מרפסות שרות, הייתה רלוונטית בזמן הטיפול ואישור הבקשה, אך לא קיבלה ביטוי בהקלות שאושרו. היום ולאחר מתן תוקף לתכנית 3616א, אין צורך בהקלה הנ"ל ולכן הבקשה מובאת לאישור מחדש מכח תכנית 3616א. כ"כ בבדיקה נוספת נמצא ש-2 הקומות העליונות בבניין תוכננו בגובה ברוטו 3.4 מ' – מעבר לגובה הקומות המותר לפי התכנית (3.3 מ').

חוות דעת מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מרגריטה גלוזמן)

לאשר את הבקשה מחדש מכח תכנית 3616א שלאחרונה קיבלה תוקף, בתנאים המפורטים בהחלטה הקודמת ובתנאי התאמת גובה קומות הבניין לדרישות התכנית – 3.3 מ' ברוטו.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה מחדש מכח תכנית 3616א שלאחרונה קיבלה תוקף, בתנאים המפורטים בהחלטה הקודמת ובתנאי התאמת גובה קומות הבניין לדרישות התכנית – 3.3 מ' ברוטו.

עמ' 188

0282-018 17-1697 13-02232

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף

מספר בקשה	17-1731	תאריך הגשה	30/10/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מיכ"ל 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	125/6904	תיק בניין	0077-010
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 3/38א, תמ"א 3/38א, 1, ג, 2720, 2331	שטח המגרש	276

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד מיכל 1012 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע-ארז רותם	שדרות ח"ן 9, תל אביב - יפו 6407112
בעל זכות בנכס	לוטן יובל	רחוב מיכ"ל 10, תל אביב - יפו 6326113
בעל זכות בנכס	לוטן טובה	רחוב מיכ"ל 10, תל אביב - יפו 6326113
בעל זכות בנכס	הורוביץ פועה	רחוב רחבת אילן 10, גבעת שמואל 5405613
בעל זכות בנכס	הורוביץ שובל	רחוב רחבת אילן 10, גבעת שמואל 5405613
בעל זכות בנכס	הורוביץ נועם	רחוב רחבת אילן 10, גבעת שמואל 5405613
בעל זכות בנכס	הורוביץ רונן	רחוב רחבת אילן 10, גבעת שמואל 5405613
בעל זכות בנכס	הורוביץ יניב	רחוב רחבת אילן 10, גבעת שמואל 5405613
עורך ראשי	סמוק ניצה	רחוב שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	701.12	254.03		201.12	72.87	
מתחת				396.60	143.70	
סה"כ	701.12	254.03		597.73	216.57	

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ: 11 יחידות דיור. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 12 (להלן חלקה מס' 124 הגובלת מצפון) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 1334-17). האזורים המשותפים המבוקשים עבור שני הבניינים הינם: 4 מרתפי חנייה, חדרים טכניים לתפעול שני הבניינים, לובי כניסה ראשי, גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות ומתקנים טכניים ע"ג גג עליון. הבניין החדש מכיל: - במרתף העליון: חנייה וחלקי מרתף המוצמד עם ממ"ד לדירה בקומת קרקע. - ב-3 קומות המרתף הנוספות: שטחים משותפים בשימוש חנייה עם המגרש הגובל מצפון עבור 26 מקומות חנייה. החנייה מופעלת ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם כניסה המוצעת ע"י מעלית חנייה הממוקמת בחזית קדמית מערבית (בשטח החלקה הגובלת). - בקומת הקרקע: יחידת מגורים אחת עם חצר צמודה בעורף ובצד הבניין שבחלקה מתוכננת גם בחלקה הסמוכה. - בקומות טיפוסיות (5-1): בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף הבניין. - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת שבחלקה מתוכננת גם בחלקה הסמוכה עם ממ"ד מרפסת גג צמודה בעורף ומרפסת גג מקורה בחזית הקדמית. - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר משותפות לשני הבניינים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המשותף.

- בחצר: גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חדר אשפה וגז מקורה במרווח קדמי עד גבול המגרש קדמי, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, נטיעות וגינון.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף, המכיל: 2 יח"ד בכל קומה- סך הכול 6 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
805	1936	בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 6 יחידות דיור, 2 בכל קומה.
1112	1941	הקמת מקלט
515	1967	הארכת מרפסת בקומות א', ב' ו- ג'.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 7 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 (תיקון 3א') ובהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 באזור רובע 5 בתחום אזור ההכרזה).

- ההיתר המקורי משנת 1936.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
סה"כ:	לפי תכנית: 2331 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו- 78: מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. 6 קומות וקומת גג חלקית. (לרבות קומת קרקע חלקית).	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב מיכ"ל צדדי דרומי צדדי צפוני לאחור	3.00 מ' 3.60 מ' 0.00 מ' בנייה בקיר משותף + 3.00 מ' בהמשך לקיר משותף. 5.00 מ'	3.00 מ" 2.00 מ' 0.00 מ'. בנייה בקיר משותף ואף מעבר לחפיפה עם הבניין הסמוך. 4.30 מ'	1.60 מ' חריגה כתוצאה מבנייה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד למגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5. (מבוקשת כהקלה להבלטת ממ"דים) – לא ניתן לאשר. 3.00 מ' חריגה כתוצאה מבנייה המשכית לצד מערב בניגוד להוראות תכנית 2331 – לא ניתן לאשר. 0.70 מ' חריגה כתוצאה מבנייה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד למגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5. (מבוקשת כהקלה) – לא ניתן

לאשר.			
לא ניתן לבדיקה. (ר' הערה מס' 4)	לא ניתן לבדיקה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.	לפי תכנית 2331: במסגרת קווי בניין המותרים. קומה טיפוסית: 116.70 מ"ר * 5 קומות = 583.50 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) לפי תמ"א 38 (תיקון 3א'): 6 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 78 מ"ר <u>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות</u> <u>משטח קומה טיפוסית מורחבת:</u> 176 מ"ר * 3 קומות = 528 מ"ר <u>סך הכול תוספת השטחים המרבית</u> <u>מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה</u> <u>לצורך בניית ממ"דים):</u> 528 מ"ר + 78 מ"ר = 606 מ"ר	זכויות בנייה:
בנייה מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש כתוצאה מתכנון מחיצת קיר של חדר אשפה בתחום הרצועה המפולשת- לא ניתן לאשר- נוגד את מגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6.	בנייה מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש שכן מוצעת בניית מחיצת קיר של חדר אשפה בתחום הרצועה המפולשת הנדרשת.	לפי תנאים מגבילים ברובע 5 ו-6: סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
4 יח"ד (מבוקשת הקלה להגדלה במספר יח"ד עד 20%) ניתן לאשר רק יחידת דיור אחת (לפי שטח ממוצע של 80 מ"ר ליחידת דיור)- סה"כ : 7 יח"ד. קיימת חריגה של 3 יח"ד מעבר להקלה המבוקשת	10 יח"ד	6 יח"ד המותרים לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 85 מ"ר.	מס' יחידות מותר: לפי תכנית 2331 ב- 5 הקומות המותרות: לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו- 78: סה"כ:
3 יח"ד חריגה לא ניתן לאשר.	1 יח"ד	בקומת קרקע: 1 יח"ד	
	11 יח"ד	7 יח"ד.	
2.30 מ' –ניתן לאשר לאור העובדה ופורסמה הקלה להגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' ולפי מגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6 תותר (בכפוף לפרסום הקלה) הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת המגורים.	19.80 מ'.	17.50 מ'.	גובה הבניין לפי תכנית 2720:
	בהתאם למותר.	עד 3.30 מ' (ברוטו) לקומה.	גובה קומה:
מבוקש כהקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.	לא תוכננו יח' שירות בבניין.	לדירות עד 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 2.50 מ'.	הוראות בניוי:
	מגורים	מגורים	שימושים:
7.60 מ"ר (לא ניתן לאשר).	מבדיקה גרפית שטח	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית =	מרפסות קדמיות: שטח לפי תכנית

חריגה מעבר להוראות התכנית. (לא ניתן לאשר) (ר' גם הערה מס' 1)	מרפסות בכל הקומות הינו 11.20 מ"ר בכל קומה. רוחב כל מרפסת עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת. 1.50 מ'. המרפסות המוצעות על פני החזיתות הקדמיות הינן חופפות בהתאם להוראות התכנית.	סה"כ 3.60 מ"ר לקומה טיפוסית. (עד 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת. 50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית- 1.50 מ'. לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין.	2331 : רוחב לפי תכנית 2331 : לפי תכנית 2720 : קו בניין קדמי הוראות בינוי :
לא ניתן לבדיקה. 3.00 מ' כתוצאה מקירוי מרפסת גג קדמית. נוגד תנאים מגבילים ברובע 5 (ר' הערה מס' 1) 2.00 מ' כתוצאה מבניית קורה דקורטיבית כמעטפת בנייה בחריגה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה. נוגד תנאים מגבילים ברובע 5 .	לא ניתן לבדיקה לאור העובדה ומוצעת בנייה מעבר לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים לרבות קירוי של מרפסת גג קדמית וכתוצאה מכך קומה עליונה מעבר למותר. 4.40 מ' 0.00 מ' 0.00 מ' גישה לשטח משותף.	65% מתכסית הקומה העליונה 4.50 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' גישה לשטח משותף	בנייה על הגג לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו- 78 : שטח / תכנית: גובה הבנייה ברוטו: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחר: בינוי:
(ר' הערה מס' 3). בניגוד להנחיות העיצוב. בניגוד להנחיות העיצוב.	הבקשה אינה כוללת תכנון של מגרעת בחזית לרחוב כנדרש. עם זאת ניתן לאישור לאור חו"ד מחלקת שימור מבנים בנושא מ- 09/08/2018. הבניין מעוצב כמסה אחת. בחזית הפונה לרחוב מיכ"ל מוצע מישור בנוי בהיקף קטן משליש מאורך החזית. אורך המרפסות לחזית עולה על 2/3 מאורך החזית. בהתאם להנחיות העיצוב.	במגרשים ששטחם המשותף קטן מ- 700 מ"ר- רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרוחי הצד שבוטלו (3.60 מ') ועומקה לא יפחת מרוחבה (3.60 מ') החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6 : חלוקה נפחית בבנייה בקיר משותף : חלוקת המסה הבנויה : מישור הבנוי בחזית : מרפסות : מישור הבנוי

לא ניתן לבדיקה שכן לא צוינו חומרי גמר בחזית הקדמית.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. לא ניתן לבדיקה שכן לא צוינו חומרי גמר בחזית הקדמית.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. הפתחים יהיו אורטוגונליים. לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	בגגות : בינוי מעקות הגג : פתחים : חומרי גמר :
--	--	--	---

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות :
	בהתאם למותר.	4.00 מ' נטו.	גובה קומה :
	קומת מרתף עליונה : שטח נלווה לדירת קרקע (ללא ציון ייעוד) עם ממ"ד בתוכו. חניה משותפת עם החלקה הסמוכה. <u>ב- 3 קומות המרתף התחתונות :</u> חניה משותפת עם החלקה הסמוכה.	חניה/ שטחים נלווים משותפים/ שטחים טכניים משותפים / משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימושים :
	כשטח הדירה בקומת הקרקע המתוכננת על 2 חלקות.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת קרקע.
	גישה לשטח הנלווה הנ"ל מוצע ע"י מדרגות פנימיות כנדרש.	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	גישה לשטח נלווה
	מבדיקה גרפית : 127 מ"ר המהווים 19% משטח שני המגרשים יחד 661 מ"ר .	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	תכסית :

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת בניה של חדר אשפה וגז מקורים במרווח קדמי בניגוד להנחיות מרחביות (ר' גם חו"ד מכון רישוי בהמשך).	*		בנייה במרווחים :
מותר : כרכוב מעל מרפסת גזוזטרה עליונה עד מחצית מבליטת המרפסת= 0.75 מ' מוצע גגון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה בחזית הפונה לרחוב בהבלטה של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.	*		בליטות :
מסתורי הכביסה בולטים ממישור הקיר המאושר לפי קו הבניין לאחר הקלה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות. מותר : 0.6 מ'. מוצע : 0.6 מ'.	*	*	מסתורי כביסה : לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. עומק מזערי בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה.
הוצג פתרון חלופי לאוורור טבעי ע"י פירי אוורור עבור חדרי שירותים המתוכננים ללא אוורור טבעי.		*	אוורור :
מותר : 11 מ"ר * 8 יח"ד המותרות = 88 מ"ר. מוצע : 90 מ"ר מותר עד 14 מ"ר למרפסת. מוצע : 9 מ"ר למרפסת		* *	מרפסות בחזית עורפית וצדדית : - שטח ממוצע : - - שטח למרפסת :

הערות	לא	כן	
מוצעות מרפסות לחזית עורפית בהבלטה של 2.40 מ' (48%) מעבר לקו הבניין המותר (סטייה ניכרת) - לא ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בהבלטה של 1.60 מ' (44%) שלא ניתן לאשר שכן מהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבנייה.	*		- קו בניין מרפסות אחורי: - קו בניין מרפסות צדדי:
לא הוצג מיקום דודי אגירה לכל לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.	*		דודי אגירה:
הוצג פתרון מערכות מיזוג אויר לכל יח"ד המתוכננות בשני הבניינים המבוקשים לבנייה ע"ג גג עליון.		*	מזגנים:
מוצעים משטחי ריצוף מעל שטחים המיועדים לחלחול המקטינים את שטח החלחול המותר ומבלי שניתנה לכך התייחסות במפרט הבקשה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות המרחביות.	*		ניהול מי נגר:
מוצעות חצרות אנגליות ברוחב העולה על 1.5 מ' (נטו) בניגוד להנחיות המרחביות. שטח החצר האנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו גדול מ-10 מ"ר, בניגוד להנחיות המרחביות.	*		חצרות אנגליות: רוחב: שטח:
תכנית פיתוח (קומת קרקע) הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים לרבות הפרטים הנדרשים לבדיקתה. הוצגה פריסת גדרות בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידות והמפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול מגרש צדדי צפוני. לפי מדידה גרפית: גובה הגדרות בגבול המגרש הקדמי עולה על 0.70 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי עולות על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות. לפי המוצג בחתך ג'-ג' מוצעת גדר בגבול המגרש הצדדי דרומי שגובהה המצטבר ביחס למגרש השכן עולה על 3.00 מ' מבלי שתוכננה נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	*		פיתוח שטח/גדרות:
מותר: ברחוב בו קיים הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין המפלס הקיים של המגרש, תותר התאמת מפלס הכניסה הקובעת של המגרש למגרשים הצמודים לו. מוצע: גובה מפלס הכניסה המתוכנן + 1.20 מ' וגובה ב- 1.20 מ' ממפלס פני המדרכה תוך התאמה למפלסי הכניסות של המגרשים הסמוכים מדרום וצפון.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. בקומת הגג מוצע קירוי מעל מרפסת גג אשר אינו עונה להגדרת פרגולה לפי תקנות התכנון והבנייה באשר למרווחים הנדרשים בין החלקים האטומים לרבות הנסיגות ומשכך מהווה תוספת שטח עיקרי על הגג וכתוצאה מכך הגדלת תכנית הגג מעבר למותר.
2. בתאריך 09/08/2018 התקבלה חו"ד מחלקת שימור מבנים לפיה במקרה הנ"ל בו מבוקש בנייה בקיר משותף בחלקות אשר היו בנויות בקיר משותף יש לנהוג בהתאם להנחיות העיצוב ברובע 3-4 לפיה לא תידרש חלוקה נפחית בחזית הקדמית הפונה לרחוב.
3. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ומבלי שנלקחו במניין השטחים עיקריים, שטחי שירות עודפים של ממ"דים החורגים מעבר מותר בתקנות (עד 9 מ"ר נטו).
 - לא הוצגו כל המידות, והמפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
 - קיים חוסר התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.
4. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה של 10% בקווי בנין צדדיים ואחוריים מעבר לקווי הבניין המותרים.

2. ממ"דים בקו בנין צדי 2 מ', בהתאם לקונטור הבניין הקיים המיועד להריסה, שהוא 1.7 מ' - לפי תמ"א 38 סעיף 14 א' (ב') לבנייה חדשה לשם שחזור שטחי הדירות שהיו בבניין המקורי הדירות החדשות מוחזרות לבעלי הדירות המקוריים
3. הבלטת מרפסות ב-40% מקו בנין אחורי.
4. הבלטת מרפסות לקו בנין צדי של 2 מ' לשחזור אלמנט עיצובי של מרפסות טיפוסיות לאזור.
5. הצבת הבניין על במה מוגבהת ב-1.20 מ' ממפלס הרחוב בהתאם לשאר המבנים ברחוב.
6. מתקנים טכניים בקו בנין קדמי בתוך חלל הבמה.
7. גובה קומה טיפוסית של- 3.30 מ' ו- 19.80 מ' עד למפלס קומת הגג לפי פרסום 77+78 של רובע 5+6.
8. תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% ומילוי קומת עמודים במסגרת תמ"א 38/3 - מיצוי זכויות הבניה לפי תמ"א 38.
9. במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי ביניהם.
10. מרתף חניה בגבולות המגרש, בגובה של 4 קומות וביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על לחניון משותף על שתי חלקות.
11. חצר מונמכת לגובה רצפת המרתף וברחוב העולה על 1.50 מ'.
12. הגדלת צפיפות של עד 20% לפי שבי"ס עבור גודל ממוצע של 71 מ"ר לדירה.
13. פטור ממרפסות שירות
14. בניית מצללה מבטון וקורה דקורטיבית בגג בקונטור מרפסת הגג בחזית ראשית, בחזית צד דרומית ובחזית מזרחית אחורית.
15. גדר מעל 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים.

תאריך הודעה אחרונה: 12/12/2017 - התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום:

- הקלה מס' 1 ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שניתנו באזור, עם זאת יובהר כי הבקשה כוללת בנייה החורגת מעבר להקלות שהתבקשו בקווי בניין צדדי דרומי ואחורי שלא ניתן לאשר - מהווה סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.
- הקלה מס' 2: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן בבניה חדשה לא ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין המאושרים, למעט הקלות עד 10% בקווי הבניין הצדדיים והאחוריים, בהתאם לתקנות החוק ולתנאים המגבילים לתכנית רבעים 5,6 שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- הקלה מס' 3 - לא ניתן לאשר מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') ב- 0.40 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומהווה סטייה ניכרת.
- הקלה מס' 4: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), לא ניתן לאשר גזוזטרה במרחק הקטן מ-2.70 מ' מגבול מגרש צדדי. (מהווה סטייה ניכרת).
- הקלה מס' 5: אינה נוגעת לעניין שכן אינה סותר את הוראות ההנחיות המרחביות.
- הקלה מס' 6: יובהר כי תקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת, מאפשרות בכפוף לפרסום הקלה הסדרת חדר אשפה אך הנ"ל סותר את ההנחיות המרחביות.
- הקלות מס' 7, 10 ו-13: ניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
- פרסום מס' 8: אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38.
- הקלה מס' 9: ניתנת לאישור לאור סיכום עם היועמ"ש ומנהלת מידע תכנוני כמפורט בתיק המידע שנמסר עבור החלקה הגובלת (בכתובת מיכ"ל 12).
- הקלה מס' 11: ניתן לאשר הנמכת גובה רצפת החצר. לא ניתן לאשר את הגדלת רוחב החצר מעבר ל- 1.50 מ' שכן הנ"ל נוגד את הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
- הקלה מס' 12: יובהר כי ניתן לאשר בהקלה תוספת יח"ד אחת בלבד היות ותוספת יח"ד מעבר לכך גורמת להקטנת שטח ממוצע של הדירות (פחות מ- 80 מ"ר ליחידת דור) בניגוד להוראות תקנות התכנון והבנייה. (לא כולל קרקע וגג המבוקשים מכוח תמ"א 38).
- הקלה מס' 14 לא ניתן לאשר פרגולות ללא ביצוע נסיגות הנדרשות עד 1.20 מ' ממעקות הגג (ר' גם התייחסות לעיל בתוכן הדרפט).
- הקלה מס' 15: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן הנ"ל נוגד את ההנחיות המרחביות המתירות הקמת גדרות עד 1.50 מ' בין מגרשים שכנים.

התנגדויות:

שם	כתובת
אורן שרה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713

שם	כתובת
גורדון אירנה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
וישקין אורנה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
טל איתי	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
טל ניסים	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
יעקובסון אורלי	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
פשה מלי	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
פשה שמעון	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
קרוגליאק רינה	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
רומנו אורית	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713
שיפר רות	רחוב מלצ'ט 51, תל אביב - יפו 6428713

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות של בעלי זכויות בכתובת מלצ'ט 51, הגובל ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי התנגדותם:

- התנגדות להקלה של עד 10% בקו בניין אחורי שכן בפועל הבניינים הקיימים (להלן בכתובות מיכ"ל 10 ו-12) אינם חורגים מקווי הבניין ואין כל הצדקה לאישור ההקלה בקו בניין מוקטן המצמצם את המרחק הקיים עם בניין המתנגדים, דבר המהווה פגיעה בערך דירות המתנגדים ע"י חסימת אוורור ואור יום טבעיים לרבות פגיעה נופית בעצים קיימים במרווח עורפי ופגיעה בזכויות בניה עתידיות.
- הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה משקפת את כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים עם מגרש המתנגדים ואף אינה מציגה כלל את בניין המתנגדים בכל תנוחות המפרט וציון המרחק הפיזי עם הבניין המבוקש.
- מרפסות עורפיות מוצעות בחריגה מעבר לקו הבניין האחורי המותר המהווה סטייה ניכרת ומצמצם עוד יותר את המרחק עם הבניין שלהם.
- הצמדת חצר אנגלית עד גבול המגרש המזרחי מבלי שהוצגו עבורו כל החתכים והמידות הרלוונטיות מהווה פגיעה בזכויות העתידיות.
- עפ"י תמ"א 38 בניין שהשטח הבנוי הקיים בו (עיקרי + שירות) אינו עולה על 400 מ"ר, הוראות התמ"א אינן חלות עליו.
- תכנון ממ"דים בקו בניין צדדי 2.00 מ' מהווה בנייה בחריגה מעבר לקו הבניין המותר ונוגד את הוראות התכנית התקפה.
- הבקשה אינה כוללת הצגת פתרונות של ניקוז מי נגר עילי בחצר עורפית הסמוך למגרש המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות התכניות התקפות ותמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ונמצא כי הבנייה המבוקשת אינה תואמת את קווי הבניין המותרים שאותם ניתן לבקש כהקלה בהתאם למגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
- טענת המתנגדים באשר לחוסר שקיפות במפרט הבקשה הינה מוצדקת שכן הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את הצגת בניין המתנגדים במגרש הגובל ממזרח בכל תנוחות הקומות והחתכים הרלוונטיים ובלי שהוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים הנדרשים לבדיקה לרבות הצגת פתרונות ניקוז בתחום שטח המגרש.
- תכנון מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ'), אינו ניתן לאישור שכן נוגד את הוראות תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
- תכנון חצר אנגלית במרווח אחורי ברוחב העולה על 1.50 מ', אינו ניתן לאישור שכן נוגד את ההנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.
- באשר לטענת לפגיעה נופית בעצים קיימים בעורף המגרש נשוא הבקשה יובהר כי הבקשה נבדקה ע"י בוחן גנים ונוף במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- באשר לטענת המתנגדים כי הבניין הקיים אינו זכאי לתמריצי תמ"א 38 יובהר כי טענה זו אינה נכונה, שכן בהתאם להוראות תמ"א 38 (סעיף 14 א') הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס העיר כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בכפוף להגשת כל המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית ועמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38.
- בעניין זה יובהר כי הנושא נבדק לעומק ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי ונמצא שהבניין אכן זכאי לתמריצי תמ"א 38.

חוו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 21/01/2018

תנועה

דרישת התקן עבור 24 יחידות דיור ב-2 הבניינים :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

0 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

26 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.

מתכנן תנועה עדל בשארה.

חסרים :

2 מקומות חניה לרכב פרטי.

1 מקומות חניה לרכב נכים.

2 מקומות חניה לאופנועים.

חוות דעת :

1. פתרון חנייה לאופניים עונה לדרישות- מאושר.

2. פתרון חנייה המוצע לרכב פרטי לא מאושר מכיוון שמיקום מעלית רכב של מתקן חנייה לא עונה להנחיות מרחביות שאומרות : "יש למקם מעלית רכב במסגרת קווי הבניין או במרווח הצדי ולא לפני קו חזית הבניין".

3. יש לתכנן חניה בהתאם לדרישת התקן ובהתאם להנחיות מרחביות.

4. בהתאם לאמור לעיל השינויים הנדרשים ישנו את התכנון בצורה מהותית, לכן המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח בטיחות משותף לשני הבניינים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות מחוץ לקווי בניין.

יש למקם חדר אשפה בתוך קווי הבניין ולתקנם על פי הנחיות התחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווסף תנאי בנושא אקוסטיקה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מיקום העצים - מס' 1-6 במגרשים השכנים, השאר במגרש.

במגרש - מס' 9,11,13-15,17,19,21 (8 יח') לא מוגנים/יבשים/גדמים.

לסיכום, מס' 1-8 (8 יח') חלקם בקרבת גבול המגרש, מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

מס' 10,12,16,18,20,23,24 (7 יח') מיועדים לכרייתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 36,317 ש"ח .

מס' 22 מיועד להעתקה במגרש.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

נדרשים שינויים רבים בתכנון, בעיצוב ובתכנית הפיתוח, בכל מפורט בחוות הדעת.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן

להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש דרומי	11.0	35.0	5.0	שימור	
2	איזדרכת מצויה	8.0	27.0	3.5	שימור	
3	מייש דרומי	12.0	40.0	6.0	שימור	
4	ושינגטוניה חסונה	6.0	37.0	4.0	שימור	
5	פיקוס הגומי	4.0	15.0	3.0	שימור	
6	מייש דרומי	8.0	22.0	3.0	שימור	
7	ברכיכטון דו גוני	6.0	23.0	6.0	שימור	
8	ברכיכטון הסלעים	4.0	32.0	8.0	שימור	
9	ברכיכטון הסלעים	8.0	15.0	4.5	כריתה	
10	ברכיכטון הסלעים	9.0	38.0	6.0	כריתה	3,060
11	ברכיכטון הסלעים	6.0	17.0	2.5	כריתה	765
12	ברכיכטון הסלעים	9.0	26.0	5.0	כריתה	1,432
13	ברכיכטון הסלעים	8.0	16.0	4.5	כריתה	
14	ברכיכטון הסלעים	8.0	18.0	4.5	כריתה	
15	ברכיכטון הסלעים	6.5	14.0	3.5	כריתה	
16	ברכיכטון דו גוני	15.0	25.0	4.0	כריתה	1,148
17	ברכיכטון הסלעים	3.0	12.0	2.0	כריתה	
18	ברכיכטון דו גוני	12.0	32.0	5.0	כריתה	2,194
19	ברכיכטון דו גוני	10.0	13.0	4.0	כריתה	
20	אקליפטוס המקור+פיקוס השדרות	15.0	105.0	10.0	כריתה	24,925
21	פלפלון דמוי אלה	3.5	8.0	8.0	כריתה	
22	זית אירופאי	9.0	34.0	34.0	העתקה	
23	ברכיכטון צפצפתי	6.5	20.0	3.5	כריתה	1,526
24	איזדרכת מצויה	9.0	34.0	9.0	כריתה	2,032

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י פינחס קינדה 11/01/2017

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. בוצע שינוי- המבנה מסומן להריסה על מפת מדידה.

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

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. בנייה המשכית המוצעת מעבר לחפיפה עם קיר משותף בחלקה הגובלת, (ללא נסיגה של 3.00 מ' ממנו), נוגדת את הוראות תכנית 2331 התקפה.
 2. הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:
 - הבנייה מוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי המותרים.
 - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגות בנייה בקווי הבניין המותרים.
 - נסיגה על הגג בחזית קדמית מערבית, קטנה המותר כתוצאה מקירוי מרפסת גג קדמית.
 - נסיגה על הגג בחזית עורפית, קטנה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה.
 3. הגדלת מספר יחידות ב-5 הקומות המותרות מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב-3 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה (לא כולל שטחים שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38).
 4. מרפסות בחזית קדמית:
 - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2321 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת קדמי הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בחריגה של 1.60 מ' (44%) ומהווה סטייה ניכרת.

5. תכנון הבלטת מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') מהווה סטייה ניכרת.
6. הבנייה נוגדת את ההנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6 כמפורט:
 - מישור החזית לרחוב בנוי בהיקף שאינו עולה על שליש מאורך החזית.
 - אורך מרפסות בולטות בחזית לרחוב עולה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
7. בניית גגון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה בחזית קדמית, בהבלטה של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
8. הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור קיר הבניין הדרומי (המאושר לפי קו הבניין המותר לאחר הקלה) הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
9. חצרות אנגליות:
 - חצרות אנגליות מוצעות ברוחב העולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
 - שטח חצר אנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו גדול מ- 10 מ"ר ובניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
10. גדרות:
 - גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדי דרומי והאחורי עולות על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
 - גובה הגדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' במותרים בהנחיות המרחביות.
 - גובה גדר בגדול המגרש הצדדי דרומי העולה על 3.00 מ' מוצעת ללא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והתחכים הרלוונטיים.
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל הפרטים, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - לא הוצג חישוב תכנית מרתף לרבות התייחסות לשטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תמ"א 34.
 - לא צוינו חומרי גמר בחזית קדמית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה לכל יחידת דיור לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.
 - לא הוצגו כל היעודים והשימושים.
12. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
13. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן בכל הנוגע לבנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים, חריגה בהבלטת מרפסות עורפיות מעבר לקו הבניין האחורי המותר, תכנון חצר אנגלית עורפית ברוחב העולה על 1.50 מ' ובחוסר שקיפות במפרט הבקשה והצגת כל הפרטים והמידות הנדרשות.
14. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
 - בהתאם להוראות תמ"א 38 (סעיף 14 א') הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס העיר כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בכפוף להגשת כל המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית ועמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38.
 - הבקשה נבדקה ע"י בוחן גנים ונוף במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
15. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

תיאור הדיון :

נתן אלנתן: היא טוענת שהיא פעלה על פי תיק מידע שהיא קיבלה במרץ 2017 וזה תואם בגדול.

עידו קויפמן: היא הגישה מכתב בנושא הבקשה שכוללת הרבה ליקויים הן בקווי הבניין והן בצפיפות, וזה שינויים מהותיים ולא ניתן לאשר את הבקשות. הם חורגים מעבר למותר. אנחנו נמצאים בבנייה חדשה וזה נוגד את מגבלות התכנון, לפי סעיפים 77, 78 שפורסמו.

נתן אלנתן: מה הבעיה עם קווי הבניין?

עידו קויפמן: חורגים מעבר לקווי הבניין.

נתן אלנתן: זה לממ"ד.

עידו קויפמן: אנחנו בבנייה חדשה, זה נוגד את מגבלות התכנון.

דורון ספיר: אין התכנות לפרויקט.

עידו קויפמן: מאפשרים הקלות לקו בניין אחורי עד 10% הקלה. היא מבקשת 2 מטר בבנייה חדשה.

עידו קויפמן: יש גם חריגה בצפיפות. במקרה הזה יש חוות דעת שימור בנושא הזה.

נתן אלנתן: היתה החלטה לגבי תמ"א 38.

עידו קויפמן: ניתנה חוות דעת בתיאום עם הצוות, הערות נוספות עמוד 100, סעיף 2. התקבלה חוות דעת מבנה ציבורי.

עידו קויפמן: הבניין הקיים איזה הקלה היתה לו?

נתן אלנתן: יש לה טענה שאומרת היא רוצה לשחזר בהתאם לקונטור הבניין, היא מעוניינת לבנות בתוך קוי הבניין כמו קוי הבניין שהיה לפני כן. לא שווה לעשות תמ"א 38, ואם אנחנו דורשים מהם להגיש לקוי הבניין. תיק המידע שלהם זה לפני שנה וחצי.

דורון ספיר: לבקשת מהנדס העיר לבדוק את הבקשות הנ"ל, מיכ"ל 10 ו-12.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקת מה"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה "לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר", הבקשה מובאת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 17.9.18 התקיימה ישיבה במשרד מהנדס העיר בהשתתפותו ובהשתתפות בוחן הרישוי אדריכל עידו קויפמן ועוזרת בכירה למרכזת הוועדה לימור קנדיל. בישיבה הוצגו למהנדס העיר נימוקי שלילת הבקשה. מהנדס העיר מאמץ את חוות דעת בוחן הרישוי.

תיאור הדיון :

נתן אלנתן : בהחלטה הקודמת הוחלט שמהנדס העיר ייפגש עם עורכת הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0019-2 מתאריך 10/10/2018

לשוב ולדון לאחר פגישת מהנדס העיר עם עורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 10.10.18 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה לאחר פגישה של מהנדס העיר עם עורכת הבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה נערכה פגישה ביום 24.10.18 בנוכחות מהנדס העיר עודד גבולי, עורכת הבקשה ניצה סמוק, בוחן הרישוי עידו קויפמן ורכזת הוועדה שרון אלזסר. בסיום הפגישה הוחלט על סיור במקום, שנערך ביום 13.11.18 בנוכחות עורכת הבקשה ניצה סמוק, מהנדס העיר עודד גבולי, מנהל אגף רו"פ אודי כרמלי, אדריכל העיר יואב דוד, נציגת השימור הדס נבו, בוחן הרישוי עידו קויפמן ונציגת הוועדה שרון אלזסר.

לאור ממצאי הפגישה והסיור, מהנדס העיר מותיר את חו"ד מהנדס הרישוי, שהוצגה בפני הוועדה, ללא שינוי.

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. בנייה המשכית המוצעת מעבר לחפיפה עם קיר משותף בחלקה הגובלת, (ללא נסיגה של 3.00 מ' ממנו), נוגדת את הוראות תכנית 2331 התקפה.
2. הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:
 - הבנייה מוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי המותרים.
 - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגות בנייה בקווי הבניין המותרים.
 - נסיגה על הגג בחזית קדמית מערבית, קטנה המותר כתוצאה מקירוי מרפסת גג קדמית.
 - נסיגה על הגג בחזית עורפית, קטנה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה.
3. הגדלת מספר יחידות ב-5 הקומות המותרות מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב-3 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה (לא כולל שטחים שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38).
4. מרפסות בחזית קדמית:
 - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2321 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת קדמי הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בחריגה של 1.60 מ' (44%) ומהווה סטייה ניכרת.
5. תכנון הבלטת מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') מהווה סטייה ניכרת.
6. הבנייה נוגדת את ההנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6 כמפורט:
 - מישור החזית לרחוב בנוי בהיקף שאינו עולה על שליש מאורך החזית.
 - אורך מרפסות בולטות בחזית לרחוב עולה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
7. בניית גגון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה בחזית קדמית, בהבלטה של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
8. הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור קיר הבניין הדרומי (המאושר לפי קו הבניין המותר לאחר הקלה) הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
9. חצרות אנגליות:
 - חצרות אנגליות מוצעות ברוחב העולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
 - שטח חצר אנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו גדול מ-10 מ"ר ובניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
10. גדרות:
 - גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדי דרומי והאחורי עולות על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
 - גובה הגדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' במותרים בהנחיות המרחביות.
 - גובה גדר בגדול המגרש הצדדי דרומי העולה על 3.00 מ' מוצעת ללא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והתחכים הרלוונטיים.
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל הפרטים, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - לא הוצג חישוב תכסית מרתף לרבות התייחסות לשטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תמ"א 34.
 - לא צוינו חומרי גמר בחזית קדמית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה לכל יחידת דיור לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.
 - לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
12. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
13. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן בכל הנוגע לבנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים, חריגה בהבלטת מרפסות עורפיות מעבר לקו הבניין האחורי המותר, תכנון חצר אנגלית עורפית ברוחב העולה על 1.50 מ' ובחוסר שקיפות במפרט הבקשה והצגת כל הפרטים והמידות הנדרשות.
14. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:

- בהתאם להוראות תמ"א 38 (סעיף 14 א') הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס העיר כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בכפוף להגשת כל המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית ועמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38.
- הבקשה נבדקה ע"י בוחן גנים ונוף במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- 15. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

תיאור הדיון :

אודי כרמלי: מהנדס העיר הגיע לסיור בשטח והוא נשאר באותה דעה. זאת גם לאחר פגישה עם האנשים וגם סיור בשטח.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0021 מתאריך 19/12/2018

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 1. בנייה המשכית המוצעת מעבר לחפיפה עם קיר משותף בחלקה הגובלת, (ללא נסיגה של 3.00 מ' ממנו), נוגדת את הוראות תכנית 2331 התקפה.
2. הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:
 - הבנייה מוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי המותרים.
 - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגות בנייה בקווי הבניין המותרים.
 - נסיגה על הגג בחזית קדמית מערבית, קטנה המותר כתוצאה מקירוי מרפסת גג קדמית.
 - נסיגה על הגג בחזית עורפית, קטנה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה.
3. הגדלת מספר יחידות ב-5 הקומות המותרות מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב-3 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה (לא כולל שטחים שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38).
4. מרפסות בחזית קדמית:
 - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2321 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת קדמי הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה.
5. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בחריגה של 1.60 מ' (44%) ומהווה סטייה ניכרת.
 - תכנון הבלטת מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') מהווה סטייה ניכרת.
6. הבנייה נוגדת את ההנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6 כמפורט:
 - מישור החזית לרוחב בנוי בהיקף שאינו עולה על שליש מאורך החזית.
 - אורך מרפסות בולטות בחזית לרוחב עולה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
7. בניית גגון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה בחזית קדמית, בהבלטה של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
8. הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור קיר הבניין הדרומי (המאושר לפי קו הבניין המותר לאחר הקלה) הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
9. חצרות אנגליות:
 - חצרות אנגליות מוצעות ברוחב העולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
 - שטח חצר אנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו גדול מ-10 מ"ר ובניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
10. גדרות:
 - גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדי דרומי והאחורי עולות על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
 - גובה הגדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' במותרים בהנחיות המרחביות.
 - גובה גדר בגדול המגרש הצדדי דרומי העולה על 3.00 מ' מוצעת ללא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.

- תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל הפרטים, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
- לא הוצג חישוב תכסית מרתף לרבות התייחסות לשטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תמ"א 34.
- לא צוינו חומרי גמר בחזית קדמית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6.
- פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
- לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה לכל יחידת דיור לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.
- לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
- 12. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
- 13. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן בכל הנוגע לבנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים, חריגה בהבלטת מרפסות עורפיות מעבר לקו הבניין האחורי המותר, תכנון חצר אנגלית עורפית ברוחב העולה על 1.50 מ' ובחוסר שקיפות במפרט הבקשה והצגת כל הפרטים והמידות הנדרשות.
- 14. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
 - בהתאם להוראות תמ"א 38 (סעיף 14 א') הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס העיר כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בכפוף להגשת כל המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית ועמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38.
 - הבקשה נבדקה ע"י בוחן גנים ונוף במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
- 15. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף

מספר בקשה	17-1734	תאריך הגשה	30/10/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מיכ"ל 12	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	124/6904	תיק בניין	0077-012
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, תמ"א 38א/3, ע1, ג, 2720, 2331	שטח המגרש	385

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד מיכל 1012 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ליטאי אסף	רחוב מיכ"ל 12, תל אביב - יפו 6326117
בעל זכות בנכס	לוי שי	רחוב בקר אהרון 3, תל אביב - יפו 6964305
בעל זכות בנכס	לוי ניר	רחוב פן אלכסנדר 4, תל אביב - יפו 6964104
בעל זכות בנכס	לוי מתניה	רחוב רמז 27, ראשון לציון 7523509
בעל זכות בנכס	איסיומין רחל	רחוב מיכ"ל 12, תל אביב - יפו 6326117
בעל זכות בנכס	איסיומין בר	רחוב מיכ"ל 12, תל אביב - יפו 6326117
בעל זכות בנכס	כותני שחר ברוך	רחוב מיכ"ל 12, תל אביב - יפו 6326117
בעל זכות בנכס	רוזובסקי נינה	רחוב מיכ"ל 12, תל אביב - יפו 6326117
עורך ראשי	סמוק ניצה	רחוב שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	990.11	257.17		376.58	97.81	
מתחת	45.71	11.87		807.02	209.61	
סה"כ	1035.82	269.04		1183.60	307.43	

מהות הבקשה: (קויפמן עידו)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות קומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יחידות דיור. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת מיכ"ל 10 (להלן חלקה מס' 125 הגובלת מדרום) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשה (מס' 1331-17). האזורים המשותפים המבוקשים עבור שני הבניינים הינם: 4 מרתפי חניה, חדרי טכניים לתפעול שני הבניינים, לובי כניסה ראשי, גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית, מבואות, חדרי שירות ומתקנים טכניים ע"ג גג עליון. הבניין החדש מכיל: - במרתף העליון (1-): חניה, חלקי מרתף המוצמד לדירה בקומת קרקע, 4 מחסנים דירתיים וחדר גנרטור. - במרתף (2-): חדר עגלות ומאגר מים. - במרתף (3-): חדר טעני ללא ציון ייעוד וחדר משאבות. - ב- 4 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש חניה עם המגרש הגובל מדרום עבור 26 מקומות חניה. החנייה מופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי עם כניסה המוצעת ע"י מעלית חניה הממוקמת בחזית קדמית מערבית (בשטח החלקה הנדונה). - בקומת הקרקע: חדר אופניים משותף ויחידת מגורים אחת עם ממ"ד וחצר צמודה בעורף ובצד הבניין. - בקומות טיפוסיות (1-5): בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף הבניין. - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת שבחלקה מתוכננת בחלקה הסמוכה עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בעורף ומעליה פרגולה מבטון ומרפסת גג בחזית הקדמית.

- על הגג העליון: בריכת שחייה לא מקורה עם גישה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימיות משטח דירה מתוכננת בקומה עליונה.
- בחצר: גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חדר אשפה וגז מקורים במרווח קדמי עד גבול המגרש קדמי, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, נטיעות וגינון.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל: 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית ויח"ד אחת בקומת גג - סה"כ: 7 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1000	1935	היתר מקורי- הקמת בנין בן 3 קומות מעל מרתף. סה"כ 6 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה.
2088	1935	חדר הסקה במרתף וסככה על הגג
326	1945	הוספת יח"ד אחת בקומה ד' במקום סככה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 7 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 (תיקון 3א') ובהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 באזור רובע 5 בתחום אזור ההכרזה).

- ההיתר המקורי משנת 1935.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
סה"כ:	לפי תכנית: 2331 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. + לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו-78: מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. 6 קומות וקומת גג חלקית. (לרבות קומת קרקע חלקית).	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב מיכ"ל	5.00 מ' תותר הבלטה חלקית של המבנה עד קו בנין קידמי 4.00 מ', בתנאי של נסיגה מקו 5.00 מ' השווה בשטחה להבלטה הנ"ל, ביתרת החזית.	4.00 מ'	1.00 מ' - שטח בנייה החורג מקו הבניין הקדמי גדות משטח הנסוג ממנו ב- 1 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה ואת מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 לפי סעיפים 77 ו-78. (לא ניתן לאשר)
צדדי דרומי	0.00 מ' בנייה בקיר משותף	0.00 מ'. בנייה בקיר משותף	
צדדי צפוני	3.60 מ'	2.00 מ'	1.60 מ' חריגה כתוצאה מבנייה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד למגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5. (מבוקשת כהקלה להבלטת ממ"דים) - לא ניתן לאשר.

לאחור	5.00 מ'	4.30 מ'	0.70 מ' חריגה כתוצאה מבנייה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד למגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5. (מבוקשת כהקלה) – לא ניתן לאשר.
זכויות בנייה:	לפי תכנית 2331: במסגרת קווי בניין המותרים. קומה טיפוסית: 187.2 מ"ר * 5 קומות = 913.50 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) לפי תמ"א 38 (תיקון 3א): 7 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 91 מ"ר <u>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת:</u> 192 מ"ר * 3 קומות = 576 מ"ר <u>סך הכול תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים):</u> 528 מ"ר + 78 מ"ר = 606 מ"ר	לא ניתן לבדיקה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.	לא ניתן לבדיקה. (ר' הערה מס' 3)
רצועה מפולשת:	לפי תנאים מגבילים ברובע 5 ו-6: סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בנייה מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש כתוצאה מתכנון מחיצות קירות בתחום הרצועה המפולשת- לא ניתן לאשר- נוגד את מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6.	בנייה מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש כתוצאה מתכנון מחיצות קירות בתחום הרצועה המפולשת- לא ניתן לאשר- נוגד את מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6.
מס' יחידות מותר: לפי תכנית 2331 ב- 5 הקומות המותרות: לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו-78: סה"כ:	9 יח"ד המותרים לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 85 מ"ר. בקומת קרקע: 1 יח"ד בקומת הגג: 1 יח"ד 11 יח"ד.	10 יח"ד 1 יח"ד 1 יח"ד במוצעת בחלקה בשטח החלקה הסמוכה. 12 יח"ד	1 יח"ד חריגה - בניגוד למותר בהוראות תכנית 2331. – לא ניתן לאשר. 1 יח"ד חריגה לא ניתן לאשר.
גובה הבניין לפי תכנית 2720:	17.50 מ'.	19.80 מ'.	2.30 מ' – ניתן לאשר לאור העובדה ופורסמה הקלה להגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' ולפי מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 תותר (בכפוף לפרסום הקלה) הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומות המגורים.
גובה קומה:	עד 3.30 מ' (ברוטו) לקומה.	בהתאם למותר.	
הוראות בינוי:	לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	לא תוכננו יח' שירות בבניין.	מבוקש כהקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
שימושים:	מגורים	מגורים	

4.80 מ"ר (לא ניתן לאשר). חריגה מעבר להוראות התכנית. (לא ניתן לאשר) (ר' גם הערה מס' 1)	מבדיקה גרפית שטח מרפסות בכל הקומות הינו 13.80 מ"ר בכל קומה. רוחב כל מרפסת עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת. 2.00 מ'. המרפסות המוצעות על פני החזיתות הקדמיות הינן חופפות בהתאם להוראות התכנית.	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית = סה"כ 9 מ"ר לקומה טיפוסית. (עד 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת. 50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית - 2.50 מ'. לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין.	מרפסות: שטח לפי תכנית : 2331 רוחב לפי תכנית : 2331 לפי תכנית 2720 : קו בניין קדמי הוראות בינוי :
לא ניתן לבדיקה. 2.00 מ' כתוצאה מבניית קורה דקורטיבית כמעטפת בנייה בחריגה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה. נוגד תנאים מגבילים ברובע 5 . לא ניתן להמליץ על פתרון התכנון של בריכת השחייה המוצעת שכן אינה עומדת בנסיגות הנדרשות במגבלות התכנון באזור תוך התאמה להוראות תכנית 3616א'.	לא ניתן לבדיקה לאור העובדה ומוצעת בנייה מעבר לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים לרבות קירוי של מרפסת גג קדמית וכתוצאה מכך קומה עליונה מעבר למותר. 4.40 מ' 3.75 מ' לאחר התאמת הבינוי לקו בניין קדמי המותר (5.00 מ') 0.00 מ' בהתאם להוראות התכנית. מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מפלס הגג העליון. לאחר התאמת בניין צדדי צפוני ואחורי המותרים- הבריכה מוצעת ללא נסיגה הנדרשת ממעקה הגג.	65% מתכסית הקומה העליונה 4.50 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' גישה לשטח משותף תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניים ובתנאי שמיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג.	בנייה על הגג לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסומים 77 ו- 78 : שטח / תכנית: גובה הבנייה ברוטו: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: בינוי: בריכות שחייה על הגג: לפי למגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6 תוך התאמה להוראות תכנית 3616א' התקפה.
(ר' הערה מס' 2) בניגוד להנחיות העיצוב.	הבקשה אינה כוללת תכנון של מגרעת בחזית לרחוב כנדרש. עם זאת ניתן לאישור לאור חו"ד מחלקת שימור מבנים בנושא מ- 09/08/2018. הבניין מעוצב כמסה אחת בחזית הפונה לרחוב מיכ"ל מוצע מישור בנוי בהיקף	במגרשים ששטחם המשותף קטן מ- 700 מ"ר- רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרוחי הצד שבוטלו (3.60 מ') ועומקה לא יפחת מרוחבה (3.60 מ') החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך	הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו- 6: חלוקה נפחית בבנייה בקיר משותף: חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית:

בחזית קדמית מעקות גג מוצעות בהמשך לקיר מישור החזית בניגוד להנחיות העיצוב. מישור החזית לרחוב מוצע ללא שילוב של טיח בלפחות 1/3 ממישור החזית. (ר' הערה מס' 3)	הקטן משליש אורך החזית. אורך המרפסות לחזית אינו עולה על 2/3 מאורך החזית הכוללת אך נוגד את הוראות התכנית התקפה (ר' לכך התייחסות לעיל). בהתאם למותר. בהתאם להנחיות העיצוב. מוצעות גג בנויות מוצעות בגובה העולה על 0.90 מ' ובחזית קדמית מעקות גג מוצעות בהמשך לקיר מישור החזית. בחזית הפונה לרחוב מיכ"ל מוצעים פתחים ורטיקליים בהתאם להנחיות העיצוב. המישור הבנוי מוצע בגמר טרספה בגוון בהיר בלבד. וללא התאמה עם גוון חזית הבניין הסמוך המבוקש לבנייה. מוצע מתקן חניה במרכז המגרש, בחזית הקדמית בניגוד להנחיות העיצוב אך עם זאת ניתן לאישור לאור חו"ד אדריכל העיר בנושא מ- 26/08/2018.	החזית. המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. הפתחים יהיו אורטוגונליים. לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח. חניה או מתקני חניה יתוכננו במרווחי המגרש הצדדיים שאינם נבנים בקיר. במקרים שבהם יוכח שלא ניתן לתכנן חניה כאמור, תותר התקנת מיקום מעלית רכב במרווח בין הנפחים ללא גגון או מבנה קליטה.	מרפסות : מישור הבנוי בגגות : בינוי מעקות הגג : פתחים : חומרי גמר : מיקום חניה :
---	---	---	---

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות :
	בהתאם למותר.	4.00 מ' נטו.	גובה קומה :
	<u>קומת מרתף עליונה</u> : שטח נלווה לדירת קרקע (ללא ציון ייעוד), מחסנים דירתיים, חדר גנרטור משותף, חניה משותפת עם החלקה הסמוכה. <u>ב- 3 קומות המרתף התחתונות</u> : חניה משותפת עם החלקה הסמוכה, שטחי שירות וחדרים טכניים משותפים.	חניה/ שטחים נלווים משותפים/ שטחים טכניים משותפים / מחסנים דירתיים/ חדר משחקים.	שימושים :
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת קרקע.
	גישה לשטח הנלווה הנ"ל מוצע ע"י מדרגות פנימיות כנדרש.	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	גישה לשטח נלווה
	מבדיקה גרפית : 127 מ"ר המהווים 19% משטח שני המגרשים יחד 661 מ"ר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד	תכסית :

85% תוך מתן פתרון טבעי
ל- 15% שטחים חדירי מים.

התאמות:

הערות	כן	לא
מסתורי כביסה: לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. עומק מזערי בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה.	*	*
הוצג פתרון חלופי לאורור טבעי ע"י פירי אורור עבור חדרי שירותים המתוכננים ללא אורור טבעי.	*	
מותר: 12 מ"ר * 11 יח"ד המותרות = 122 מ"ר. מוצע: 90 מ"ר מותר עד 14 מ"ר למרפסת. בקומות 1-5 מוצעות מרפסות גזוטרסה ששטח כל אחת בשטח של 18 מ"ר ושטחן העודף כלל לא חושב במניין השטחים העיקריים. מוצעות מרפסות לחזית עורפית בהבלטה של 2.40 מ' (48%) מעבר לקו הבניין המותר (סטייה ניכרת) - לא ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני המותר בהבלטה של 0.85 מ' (24%) שלא ניתן לאשר שכן מהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבנייה.	*	*
מוצעת פרגולה מעל מרפסת עורפית הנתמכת בחלקה ע"י 3 קירות בניגוד למותר בתקנות. מוצעת מצללה מעל מרפסת גג עורפית ששטחה כ-17 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. מוצעת מצללה שמפלסה העליון עולה על מפלס הקומה שמעליה בניגוד להנחיות מרחביות. מותר: 1.20 מ'. מוצע: 0.00 מ' – חריגה של 1.20 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות. לא הוצג פרט מצללה לצורך בדיקה והתאמה להוראות תקנות התכנון והבנייה.	*	*
הוצג מיקום דודי אגירה לכל יח"ד לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.	*	
הוצג פתרון מערכות מיזוג אויר לכל יח"ד המתוכננות בשני הבניינים המבוקשים לבנייה ע"י גג עליון משותף.	*	
מוצעים משטחי ריצוף מעל שטחים המיועדים לחלחול המקטינים את שטח החלחול המותר ומבלי שניתנה לכך התייחסות במפרט הבקשה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות המרחביות.	*	
מוצעות חצרות אנגליות ברוחב העולה על 1.5 מ' (נטו) בניגוד להנחיות המרחביות ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לא ניתן לבקש הקלה לעניין זה. שטח החצר האנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו עד 10 מ"ר, בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.	*	*
תכנית פיתוח (קומת קרקע) הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים והניקוזים לרבות הפרטים הנדרשים לבדיקתה. הוצגה פריסת גדרות בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידות והמפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול מגרש צדדי צפוני. לפי מדידה גרפית: גובה הגדרות בגבול המגרש הקדמי עולה על 0.70 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי עולות על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.	*	*
מותר: ברחוב בו קיים הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין המפלס הקיים של המגרש, תותר התאמת מפלס הכניסה הקובעת של המגרש למגרשים הצמודים לו.	*	

הערות	כן	לא
מוצע: גובה מפלס הכניסה המתוכנן + 1.20 מ' וגובה ב- 1.20 מ' ממפלס פני המדרכה תוך התאמה למפלסי הכניסות של המגרשים הסמוכים מדרום וצפון.		

הערות נוספות:

1. בקומת הגג (בחזית הקדמית הפונה לרחוב מיכ"ל, מוצעת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
2. ב- 09/08/2018 התקבלה חו"ד מחלקת שימור מבנים לפיה במקרה הנ"ל בו מבוקש בנייה בקיר משותף בחלקות אשר היו בנויות בקיר משותף יש לנהוג בהתאם להנחיות העיצוב ברובע 3-4 לפיה לא תידרש חלוקה נפחית בחזית הקדמית הפונה לרחוב.
3. לאור פניית עורכת הבקשה בנושא אישור מבני במה, התקבלה ב- 26/07/2018 חו"ד אדריכל העיר: "מגרשים שבתחום תכנית 2720, ואשר בהם תותר הגבהת "במה" (לפי ההנחיות המרחביות התקפות+ תיקונים שהתקבלו במסגרת דיון ועדת הערר), ניתן יהיה לאשר פתרון מתקן חניה בתחום הבמה (גם בתחום המרווח הקדמי). החניה תהיה מקורה באופן שיובטח בית גידול לצמחיה על תקרת החניה, בעומק שלא יפחת מ-30 סמ. בשאר שטחי המרווח הקדמי תישמר רצועת הגינון לפי ההנחיות המרחביות, ולא יותרו בו מתקני תשתית /טכניים."
4. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ומבלי שנלקחו במניין השטחים עיקריים, שטחי שירות עודפים של ממ"דים החורגים מעבר מותר בתקנות (עד 9 מ"ר נטו) ושטחים עודפים מרפסות עורפיות החורגות ששטח כל אחת הינו חורג מעבר ל- 14 מ"ר המותרים בתקנות.
 - לא הוצגו כל המידות, והמפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
5. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה של 10% בקו בניין צדיים ואחוריים מעבר לקווי הבניין המותרים.
2. ממ"דים בקו בניין צדי 2 מ', בהתאם לקונטור הבניין הקיים המיועד להריסה, שהוא 1.90 מ'. - לפי תמ"א 38 סעיף 14 א' (ב') לבנייה חדשה לשם שחזור שטחי הדירות שהיו בבניין המקורי הדירות החדשות מוחזרות לבעלי הדירות המקוריים
3. הבלטת מרפסות ב-40% מקו בניין אחורי.
4. הבלטת מרפסות עד לקו בנין צדי של 2.70 מ'.
5. הצבת הבניין על במה מוגבהת ב-1.20 מ' ממפלס הרחוב בהתאם לשאר המבנים ברחוב.
6. מתקנים טכניים מעבר לקו בניין קדמי עבור כניסה לחניה, ארון מים ורמפת גישה לבניין ע"פ דרישות נגישות.
7. קומה טיפוסית בגובה של 3.30 מ' לפי פרסום 77+78 של רובע 5+6.
8. תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% ומילוי קומת עמודים לפי תמ"א 38 - מיצוי זכויות הבניה לפי תמ"א 38.
9. במפלס הגג ובקומת העמודים דירה אחת על שתי חלקות וביטול הקיר הפיזי ביניהם.
10. מרתף חניה בגבולות המגרש, בגובה של 4 קומות וביטול קיר פיזי הנדרש לפי תכנית על 1 לחניון משותף על שתי חלקות.
11. חצר מונמכת לגובה רצפת מרתף וברוחב העולה על 1.5 מ'.
12. פטור ממרפסות שירות
13. גדר מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
14. בריכה על הגג העליון וחדר מכונות לבריכה עם גישה ישירות מדירת הגג.
15. בניית מצללה מבטון וקורה דקורטיבית בגג בקונטור מרפסת הגג בחזית אחורית מזרחית וצפונית ובחזית קדמית מערבית.

תאריך הודעה אחרונה: 13/12/2017 - התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום:

- הקלה מס' 1 ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שניתנו באזור, עם זאת יובהר כי הבקשה כוללת בנייה החורגת מעבר להקלות שהתבקשו בקווי בניין צדדי דרומי ואחורי שלא ניתן לאשר-בניגוד למגבלות התכנון ברובע 5.
- הקלה מס' 2: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן בבניה חדשה לא ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין המאושרים, למעט הקלות עד 10% בקווי הבניין הצדדיים והאחוריים, בהתאם לתקנות החוק ולתנאים המגבילים לתכנית רבעים 5,6 שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- הקלה מס' 3 - לא ניתן לאשר מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגת מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') ב- 0.40 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומהווה סטייה ניכרת.
- הקלה מס' 4: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן לפי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), ניתן לאשר הבלטת מרפסת מקו הבניין הצדדי המותר (עד 10%) בלבד. (להלן קו בניין 3.24 מ')
- הקלה מס' 5: אינה נוגעת לעניין שכן אינה סותר את הוראות ההנחיות המרחביות.
- הקלה מס' 6: אינה נוגעת לעניין.
- הקלות מס' 7, 10, 12 ו- 14: ניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
- פרסום מס' 8: אינה הקלה אלא יידוע ציבור מכוח תמ"א 38.
- הקלה מס' 9: ניתנת לאישור לאור סיכום עם היועמ"ש ומנהלת מידע תכנוני כמפורט בתיק המידע שנמסר עבור החלקה הנדונה.
- הקלה מס' 11: ניתן לאשר הנמכת גובה רצפת החצר. לא ניתן לאשר את הגדלת רוחב החצר מעבר ל- 1.50 מ' שכן הנ"ל נוגד את הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
- הקלה מס' 13: לא ניתן לאשר את ההקלה שכן הנ"ל נוגד את ההנחיות המרחביות המתירות הקמת גדרות עד 1.50 מ' בין מגרשים שכנים.
- הקלה מס' 15 לא ניתן לאשר פרגולות ללא ביצוע נסיגות הנדרשות עד 1.20 מ' ממעקות הגג (ר' גם התייחסות לעיל בתוכן הדבר).

התנגדויות:

שם	כתובת
אורן שרה	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
גורדון אירנה	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
וישקין אורנה	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
טל איתי	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
טל ניסים	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
יעקובסון אורלי	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
פשה מלי	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
פשה שמעון	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
קרוגליאק רינה	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
רומנו אורית	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713
שיפר רות	רחוב מלצ'יט 51, תל אביב - יפו 6428713

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בכתובת מלצ'יט 51, הגובל בחלקו ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה הפונים בטענה כי לא ניתן לצפות בבקשה להיתר באתר העירייה ומשכך לא ניתנה להם הזכות המוקנית להם בחוק לעיין בבקשה לצורך הגשת התנגדות (במידה ותהיה) ועל כן הם מבקשים לעכב את הטיפול בבקשה עד שיתאפשר להם לעיין בה כנדרש.

התייחסות להתנגדויות:

מבדיקה שנערכה עולה כי מפרט הבקשה נטען לארכיון המקוון ב- 25/09/2017 וניתן לצפות בבקשה באמצעות האתר העירוני בכתובת WWW.TEL-AVIV.GOV.IL > מחלקת רישוי ופיקוח על הבניה. כך או כך לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה שכן היא אינה מעלה נימוקים תכנוניים ביחס לבנייה המבוקשת בשטח המגרש נשוא הבקשה.

תנועה

דרישת התקן עבור 24 יחידות דיור ב-2 הבניינים :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

0 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

26 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.

מתכנן תנועה עדל בשארה.

חסרים :

2 מקומות חניה לרכב פרטי.

1 מקומות חניה לרכב נכים.

2 מקומות חניה לאופנועים.

חוות דעת :

1. פתרון חניה לאופניים עונה לדרישות- מאושר.

2. פתרון חניה המוצע לרכב פרטי לא מאושר מכיוון שמיקום מעלית רכב של מתקן חניה לא עונה להנחיות מרחביות שאומרות : "יש למקם מעלית רכב במסגרת קווי הבניין או במרווח הצדי ולא לפני קו חזית הבניין".

3. יש לתכנן חניה בהתאם לדרישת התקן ובהתאם להנחיות מרחביות.

4. בהתאם לאמור לעיל השינויים הנדרשים ישנו את התכנון בצורה מהותית, לכן המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח בטיחות משותף לשני הבניינים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות מחוץ לקווי בניין.

יש למקם חדר אשפה בתוך קווי הבניין ולתקנם על פי הנחיות התחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווסף תנאי בנושא אקוסטיקה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מיקום העצים - מס' 1-6 במגרשים השכנים , השאר במגרש .

במגרש - מס' 9,11,13-15,17,19,21 (8 יח') לא מוגנים / יבשים / גדמים .

לסיכום , מס' 1-8 (8 יח') חלקם בקרבת גבול המגרש , מיועדים לשימור בליווי אגרונום .

מס' 10,12,16,18,20,23,24 (7 יח') מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 36,317 ש"ח .

מס' 22 מיועד להעתקה במגרש .

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

נדרשים שינויים רבים בתכנון, בעיצוב ובתכנית הפיתוח, בכל מפורט בחוות הדעת.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן

להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש דרומי	11.0	35.0	5.0	שימור	
2	איזדרכת מצויה	8.0	27.0	3.5	שימור	
3	מייש דרומי	12.0	40.0	6.0	שימור	
4	ושינגטוניה חסונה	6.0	37.0	4.0	שימור	
5	פיקוס הגומי	4.0	15.0	3.0	שימור	
6	מייש דרומי	8.0	22.0	3.0	שימור	
7	ברכיכטון דו גוני	6.0	23.0	6.0	שימור	
8	ברכיכטון הסלעים	4.0	32.0	8.0	שימור	
9	ברכיכטון הסלעים	8.0	15.0	4.5	כריתה	
10	ברכיכטון הסלעים	9.0	38.0	6.0	כריתה	3,060
11	ברכיכטון הסלעים	6.0	17.0	2.5	כריתה	765
12	ברכיכטון הסלעים	9.0	26.0	5.0	כריתה	1,432
13	ברכיכטון הסלעים	8.0	16.0	4.5	כריתה	
14	ברכיכטון הסלעים	8.0	18.0	4.5	כריתה	
15	ברכיכטון הסלעים	6.5	14.0	3.5	כריתה	
16	ברכיכטון דו גוני	15.0	25.0	4.0	כריתה	1,148
17	ברכיכטון הסלעים	3.0	12.0	2.0	כריתה	
18	ברכיכטון דו גוני	12.0	32.0	5.0	כריתה	2,194
19	ברכיכטון דו גוני	10.0	13.0	4.0	כריתה	
20	אקליפטוס המקור+פיקוס השדרות	15.0	132.0	10.0	כריתה	24,925
21	פלפלון דמוי אלה	3.5	8.0	8.0	כריתה	
22	זית אירופאי	9.0	34.0	34.0	העתקה	
23	ברכיכטון צפצפתי	6.5	20.0	3.5	כריתה	1,526
24	איזדרכת מצויה	9.0	34.0	9.0	כריתה	2,032

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י פינחס קינדה 11/01/2017

תוכנית תואמת את המצב בשטח . המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי .
בוצע שינוי- המבנה מסומן להריסה על מפת מדידה.

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח בנייה החורג מקו הבניין הקדמי המותר הינו גדול משטח הנסוג ממנו, הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 2331 התקפה.

2. הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה:

- הבנייה מוצעת בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני והאחורי המותרים.
- הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
- הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגות בנייה בקווי הבניין המותרים.
- נסיגה על הגג בחזית עורפית, קטנה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה.

3. מס' יח"ד המבוקשות ב- 5 הקומות המותרות הינו חורג ב- 1 יח"ד מעבר למותר.

4. מרפסות בחזית קדמית:

- שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2321 התקפה.
- רוחב כל מרפסת קדמית הינה עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה.

- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בחריגה של 0.85 מ' (44%) מהווה סטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.
5. תכנון הבלטת מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') מהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבנייה.
6. הבנייה נוגדת את ההנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו- 6 כמפורט:
 - מישור החזית לרחוב בנוי בהיקף קטן משליש מאורך החזית.
 - בחזית קדמית מעקות גג מוצעות בהמשך לקיר מישור החזית.
 - מישור החזית לרחוב מוצע ללא שילוב של טיח (לפחות 1/3 ממישור החזית) וללא התאמה עם גוון חזית הבניין הסמוך המבוקש לבנייה.
7. כתוצאה מחריגות בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני והאחורי המותרים, בריכת שחייה בגג עליון, מוצעת ללא נסיגות הנדרשות במגבלות התכנון ברובע 5 ו- 6 תוך התאמה להוראות תכנית 3616 א'.
8. הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור קיר הבניין הצפוני (המאושר לפי קו הבניין המותר לאחר הקלה) הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
9. מצללות:
 - פרגולה המוצעת מעל מרפסת גג עורפית נתמכת בחלקה ע"י 3 קירות – הנ"ל נוגד את הוראות תקנות התכנון והבנייה.
 - מפלס עליון של מצללה עורפית עולה על מפלס הקומה שמעליה בניגוד להנחיות מרחביות.
 - נסיגת המצללה ממעקה גג עורפי, קטנה מהמותר ונוגדת את ההנחיות המרחביות.
10. חצרות אנגליות מוצעות ברוחב העולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
11. גדרות:
 - גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדי צפוני והאחורי עולות על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
 - גובה הגדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' המותרים בהנחיות המרחביות.
12. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ומבלי שנלקחו במניין השטחים עיקריים, שטחי שירות עודפים של ממ"דים החורגים מעבר מותר בתקנות (עד 9 מ"ר נטו) ושטחים עודפים מרפסות עורפיות החורגות ששטח כל אחת הינו חורג מעבר ל- 14 מ"ר המותרים בתקנות
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל הפרטים, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - לא הוצג חישוב תכסית מרתף לרבות התייחסות לשטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תמ"א 34.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי דרומי, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבנייה, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
14. לדחות את ההתנגדויות שהוגו שכן אינן מעלות נימוקים תכנוניים ביחס לבנייה המבוקשת בשטח המגרש נשוא הבקשה.
15. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

תיאור הדין :

נתן אלנתן: היא טוענת שהיא פעלה על פי תיק מידע שהיא קיבלה במרץ 2017 וזה תואם בגדול.

עידו קויפמן: היא הגישה מכתב בנושא הבקשה שכוללת הרבה ליקויים הן בקוי הבניין והן בצפיפות, וזה שינויים מהותיים ולא ניתן לאשר את הבקשות. הם חורגים מעבר למותר. אנחנו נמצאים בבנייה חדשה וזה נוגד את מגבלות התכנון, לפי סעיפים 77, 78 שפורסמו.

נתן אלנתן: מה הבעייה עם קוי הבניין?

עידו קויפמן: חורגים מעבר לקוי הבניין.

נתן אלנתן: זה לממ"ד.

עידו קויפמן: אנחנו בבנייה חדשה, זה נוגד את מגבלות התכנון.

דורון ספיר: אין התכנות לפרויקט.

עידו קויפמן: מאפשרים הקלות לקו בניין אחורי עד 10% הקלה. היא מבקשת 2 מטר בבנייה חדשה. יש גם חריגה בצפיפות. במקרה הזה יש שימור בנושא הזה.

נתן אלנתן: היתה החלטה לגבי תמ"א 38.

עידו קויפמן: ניתנה חוות דעת בתיאום עם הצוות, הערות נוספות עמוד 100, סעיף 2. התקבלה חוות דעת מבנה ציבורי.

עידו קויפמן: הבניין הקיים איזה הקלה היתה לו?

נתן אלנתן: יש לה טענה שאומרת היא רוצה לשחזר בהתאם לקונטור הבניין, היא מעוניינת לבנות בתוך קוי הבניין כמו קוי הבניין שהיה לפני כן. לא שווה לעשות תמ"א 38, ואם אנחנו דורשים מהם להגיש לקוי הבניין. תיק המידע שלהם זה לפני שנה וחצי.

דורון ספיר: לבקשת מהנדס העיר לבדוק את הבקשות הנ"ל, מיכ"ל 10 ו-12.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-18-2 מתאריך 12/09/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקת מה"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה "לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר", הבקשה מובאת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 17.9.18 התקיימה ישיבה במשרד מהנדס העיר בהשתתפותו ובהשתתפות בוחן הרישוי אדריכל עידו קויפמן ועוזרת בכירה למרכזת הוועדה לימור קנדיל. בישיבה הוצגו למהנדס העיר נימוקי שלילת הבקשה. מהנדס העיר מאמץ את חוות דעת בוחן הרישוי.

תיאור הדיון :

נתן אלנתן : בהחלטה הקודמת הוחלט שמהנדס העיר יפגש עם עורכת הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-18-2 מתאריך 10/10/2018

לשוב ולדון לאחר פגישת מהנדס העיר עם עורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. בנייה המשכית המוצעת מעבר לחפיפה עם קיר משותף בחלקה הגובלת, (ללא נסיגה של 3.00 מ' ממנו), נוגדת את הוראות תכנית 2331 התקפה.
- הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:

- הבנייה מוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי המותרים.
 - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגות בנייה בקווי הבניין המותרים.
 - נסיגה על הגג בחזית קדמית מערבית, קטנה המותר כתוצאה מקירוי מרפסת גג קדמית.
 - נסיגה על הגג בחזית עורפית, קטנה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו בניין אחורי בהקלה.
3. הגדלת מספר יחידות ב-5 הקומות המותרות מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב-3 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבנייה (לא כולל שטחים שהוספו לבניין מכוח תמ"א 38).
4. מרפסות בחזית קדמית:
- שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2321 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת קדמי הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2331 התקפה.
 - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר בחריגה של 1.60 מ' (44%) ומהווה סטייה ניכרת.
5. תכנון הבלטת מרפסות עורפיות בהבלטה של 2.40 מ' (48%) החורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר (5.00 מ') מהווה סטייה ניכרת.
6. הבנייה נוגדת את ההנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6 כמפורט:
- מישור החזית לרחוב בנוי בהיקף שאינו עולה על שליש מאורך החזית.
 - אורך מרפסות בולטות בחזית לרחוב עולה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
7. בניית גגון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה בחזית קדמית, בהבלטה של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
8. הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור קיר הבניין הדרומי (המאפשר לפי קו הבניין המותר לאחר הקלה) הינה בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
9. חצרות אנגליות:
- חצרות אנגליות מוצעות ברוחב העולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
 - שטח חצר אנגלית המוצעת לאורך חזית צדדית דרומית הינו גדול מ-10 מ"ר ובניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
10. גדרות:
- גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדי דרומי והאחורי עולות על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
 - גובה הגדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' במותרים בהנחיות המרחביות.
 - גובה גדר בגדול המגרש הצדדי דרומי העולה על 3.00 מ' מוצעת ללא נסיגה של 0.60 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והתחכים הרלוונטיים.
 - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל הפרטים, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - לא הוצג חישוב תכנית מרתף לרבות התייחסות לשטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תמ"א 34.
 - לא צוינו חומרי גמר בחזית קדמית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות העיצוב לבנייה חדשה בתחום רובע 5 ו-6.
 - פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות פריסת גדר צדדית בגבול המגרש הצדדי צפוני, הנדרשים לבדיקה לצורך התאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
 - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה לכל יחידת דיור לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות.
 - לא הוצגו כל הייעודים והשימושים.
12. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
13. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן בכל הנוגע לבנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים, חריגה בהבלטת מרפסות עורפיות מעבר לקו הבניין האחורי המותר, תכנון חצר אנגלית עורפית ברוחב העולה על 1.50 מ' ובחוסר שקיפות במפרט הבקשה והצגת כל הפרטים והמידות הנדרשות.
14. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- בהתאם להוראות תמ"א 38 (סעיף 14 א') הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס העיר כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, בכפוף להגשת כל המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית ועמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38.
 - הבקשה נבדקה ע"י בוחן גנים ונוף במכון רישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
15. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

עמ' 217

0077-012 17-1734 17-00386

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0753	תאריך הגשה	21/05/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	כצלסון בת-שבע 12	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	102/6135	תיק בניין	4069-012
מס' תב"ע	ע1, ג3, 2215, 1א2215	שטח המגרש	114

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיו טוני	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
בעל זכות בנכס	מזרחי יוסף	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
בעל זכות בנכס	זיו טוני	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	קסקוף חוסה מיגל	רחוב עזר וייצמן 12, הוד השרון 4502549

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	167.26	146.72		58.31	51.15
מתחת				65.85	57.76
סה"כ	167.26	146.72		124.16	108.91

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת המרתף, עם חדר מדרגות משותף, עבור 2 יח"ד.

מצב קיים:

מגרש רק.

בעלויות:

המגרש בשטח של 114 מ"ר בבעלות של 2 בעלים זיו טוני ומזרחי יוסף. החלקה רשומה במושע. במסגרת פרסום מושע נשלחו הודעות לפי תקנה 36 וצורף . המבקשים רשומים בלשכת רישום המקרקעין כבעלים בנכס בשטח של 114 והבקשה חתומה על ידם. שטח המגרש עפ"י מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך וצורפה לבקשה- 114 מ"ר . נשלחו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים ור.מ.י. לא נשלחה הודעה לחברה חלמיש הרשומה כבעלת חלק מהנכס.
--

התאמה לתב"ע (תכנית מתאר 2215 "שיקום שכונת התקווה" ו- 2215 א/1 אזור מגורים ב)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
3	3	3	-
גובה	9 מ'	10.5 מ'	1.50 מ'
שטחים עיקריים	140% (160 מ"ר) המגרש נכלל ב- 25% המגרשים המשניים הראשונים במגרש הראשי,	167 מ"ר	ב- 7.1 מ"ר עולה על השטח המותר (6% משטח המגרש מהווים 6.84 מ"ר) מאחר ולא נכללו בחישוב השטחים שטחי חדר המדרגות,

שטחי שרות	מותר	מוצע	סטייה
	לכן זכויות הבניה : 140% משטח המגרש		ראה הערה 1 בהמשך
קווי בניין קדמי לרחוב	ממ"דים 9 + קירות	ממ"דים 9 + קירות	
צדדי-צפוני	0 מ'	0 מ'	-
צדדי-דרומי	3 מ' או 0 או 2 מ' כהקלה	2 מ'	פורסמה כהקלה ראה הערה 2 בהמשך
לאחר במגרשים שממדיהם אינם מאפשרים בינוי בקו בניין 5 מ' רשאית הועדה לאשר קו בניין אחרים	0 מ'	0 מ'	-
	5 מ'	3.5 מ'	-
תכסית	60%	57%	-
מס' יחידות דיוור	הצפיפות תקבע עפ"י גודל יחיד ממוצעת.	שטחי הדירות: דירה 1 כולל הממ"ד - 99 מ"ר	-
שטחי הדירות:	שטח יחיד לא יקטן מ- 90 מ"ר כולל ממ"ד, מלבד מקרים גבוליים בהם זכויות הבניה במגרש המשני מאפשרות זאת, כאשר הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עד 2 יחיד בשטח שיהיה קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כ"א, כולל ממ"ד.	דירה 2 - 61 מ"ר כולל ממ"ד ומדרגות המובילות לדירה העליונה, ללא שטחי חדר יציאה לגג	שטח הדירה העליונה קטן מ-70 מ"ר שהועדה המקומית רשאית להתיר

חדר יציאה לגג – התאמה לתכנית 33 :

הבקשה כוללת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה עם מדרגות פנימיות המקשרות בין הפלסים.

שטח קומה עליונה	מותר	מוצע	סטייה
שטח קומה עליונה לפחות 80% משטח הקומה מתחתיה		100%	-
שטח/תכסית	40 מ"ר לדירה	39.6 מ"ר	-
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו	2.75 מ' נטו	-
	4.5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4 מ'	-
נסיגות:			-
קדמי	2 מ' מקו המגרש הקדמי ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבניין הקיים	2 מ'	-

שטח קומה עליונה	מותר	מוצע	סטייה
שטח קומה עליונה לפחות 80% משטח הקומה מתחתיה		100%	-
אחורי לצדדים	1.2 מ' לפחות. 1.2 מ' לפחות. 0 - במידה וקיים מבנה צמוד, הבנוי בקו 0 בהיתר, או בנסיגה של 1.2 מ' לפחות.	1.1 מ' לצד דרומי 0 לצד צפוני 0	0.1 מ' פורסמה הקלה ראה הערה 3 בהמשך

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

המרתף מוצמד לדירה תחתונה, עם מדרגות המקשרות בין המפלסים.

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2		1	-
שימוש	שטחים נלווים למגורים	המשך חדר המדרגות חדר משחקים	-
תכסית	לפי קונטור הבניין 80%	60%	-

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים רוחב של 2 חדרים - 2.55 מ' קטן מ-2.6 מ' המינימלי הדרוש, שטחם - 7 מ"ר קטן מ-8 מ"ר המינימלי הדרוש. החדרים הוצגו כאופציה למטבחים נוספים שלא ניתן להתיר, אולם ניתן להגדירם כחדרונים (1/2 חדר) לפי התקנות.	+	
- רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+	
חצר אנגלית	+	
פורסמה הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח האחורי, כאשר לפי חתך א-א לא מדובר בחצר מונמכת אלא בחצר אנגלית עם סבכה מעליה.		
מפלס כניסה קובעת	+	
לפי הנחיות מרחביות, מפלס הכניסה הקובעת בבניין חדש לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרגה הגובלת באזור הכניסה הראשית. כניסה לחדר המדרגות המשותף מוצעת המפלס המדרגה הגובלת.		
מרפסות	+	+
שטח המרפסות	+	
בחזית אחורית ומבוקשת כהקלה. בצד הצפוני המרפסת בולטת בכ-0.3 מ' מעבר לקו הבניין המוקטן שלא ניתן להתיר		+

הערות:

1. השטח המותר לניצול זכויות ל-140% במגרשים משניים :

בתיק המידע שנמסר צוין בין היתר, שזכויות הבניה יחשבו לפי 140% משטח מגרש משני. מבדיקת המגרש הראשי נמצא שהוא כולל 23 מגרשים משניים (כולל לפי מפת שימוש) ו-25% מהם מהווה 6 מגרשים משניים בלבד.

לפי הנתונים שבתיק הבניין בתחום המגרש הראשי הוצאו 5 היתרים (רח' נדב 3, נדב 9, נדב 17, כצלנסון 2, כצלנסון 16) עם זכויות של 140%.

נותר לניצול רק **מגרש אחד** ולכן ניתן לאשר חישוב זכויות של 140% כמגרש מועדף ב.**2. קוי הבניין**

- צדדי-דרומי: מוצע 0 מ'. בניין השכן בנוי במרחק של כ-90 ס"מ מגבול המגרש. לא סומנו פתחים.

במגרש השכן טרם נוצלו זכויות בנייה מכח תכנית 2215.

- צדדי-צפוני : מוצע 2 מ' בהקלה לפי הוראות התכנית. בניין השכן בנוי במחק של כ-2.5 מ' מגבול המגרש.
- אחורי-מערבי : מוצע 3.5 מ' ופורסמה כהקלה. אין צורך בהקלה, כי לפי התכנית רשאית הועדה לאשר קו בניין אחורי אחר, ולפי מדיניות הועדה הינו עד 3 מ'. בניין השכן בנוי במרחק של 4.9 מ' מגבול הגרש.

3. נסיגות הבניה על הגג:

הבקשה כוללת ביטול נסיגת הבניה על הגג של 1.2 מ' מקווי החזיתות הצדדיות ובניה בקו 0 מ' בשני צדי המגרש כהקלה. לא ניתן להמליץ על ההקלה מאחר ומבנה השכן בצד הדרומי לא בנוי בקו 0. לא ניתן לבקש הקלה לביטול הנסיגה מהבניה המבוקשת בצד הצפוני בקו הבניין המוקטן (2 מ') שהועדה המקומית רשאית להתיר כהקלה.

4. מערכת סולרית מוצעת על הגג העליון עם גישה דרך סולם ממרפסת הגג של הדירה העליונה, ללא פתרון לגישה משותפת אל הגג העליון.

5. פיתוח השטח:

לפי הנחיות מרחביות, גובה מילוי קרקע לאחר חפירת מרתפים יבטיח שהשטח בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב. לא יעלה גובה מילוי קרקע על 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע במגרשים הגובלים.

מוצע :

- מילוי קרקע בכ- 1.15 כלפי מגרש השכן בצד הצפוני ומעליו גדר בגובה של 1.5 מ' - בניגוד להנחיות מרחביות.
- מילוי בכ- 1 מ' במרווח האחורי, וגדר בגובה של 1.5 מ' מעליו.
- המפלסים שהוצגו במפה אינם מאפשרים בדיקת מילוי קרקע כלפי מגרש השכן מאחור.
- נדרשים תיקונים בסידור מתקנים טכניים ואישור מכון הרישוי בהתאם.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'.
2. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.5 מ' במקום 5 מ' המותרים מלבד חלון מילוט ממ"ד.
3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן הרווח המותר.
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
5. הקלה בקו בניין צידי דרומי 0.00 (קיר משותף למגרש שכן) בהסכמה מלאה.
6. חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 2.30 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.20 מ' ועומקה 1.50 מ'.

תאריך הודעה אחרונה : 05/06/2018

הוגשו התנגדויות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1 בנימין ליאורה	רחוב נדב 15, תל אביב - יפו 6763715	בעלי בניין השכן מאחורה
2 טונה לילית	רחוב דרך בן גוריון 61, בת ים 5937209	
3 משה שרה	רחוב קריית 6, תל אביב - יפו 6763906	
4 סמואל יעל	רחוב הפלמ"ח 40, גבעתיים 5340650	
5 סמואל נדב	רחוב הפלמ"ח 40, גבעתיים 5340650	בעלי בניין השכן ברח' כצלסון 14 באמצאות עו"ד
6 שמחייב ברוך	רחוב כצלסון בת-שבע 14, תל אביב - יפו 6763682	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות הוגשו מבעלי הנכסים הגובלים בצד (נדב סמואל, טונה לילית, משה שרה, שמחייב ברוך- באמצאות עו"ד סמואל יעל) להקטנת קו בניין צדדי מ-3 מ' עד ל-2 מ', ומבעלי הנכס הגובל מאחורה (בנימין ליאורה) להקטנת קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-3.5 מ', בטענה כי הבניה בקווי הבניין המוקטנים תגרום לחוסר פרטיות, הפחתת זרימת אוויר, ותפגע בערך הנכסים הקיימים.

התייחסות להתנגדויות:

היות והתכנון נעשה בהתאם להוראות התכנית התקפה, המאפשרת הקטנת קווי הבניין הצדדיים בכפוף לפרסום הקלה, וקו הבניין האחורי אחר, לא ניתן לקבוע שיש פגיעה במתנגדים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אירינה קריימר 23/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

א. לא לאשר את הבקשה, שכן היא נוגדת:

1. הוראות התכניות התקפות מס' 2515 ו-2525 א/1 לעניין:
 - הצפיפות שעולה על המותרת, מאחר ושטח הדירה העליונה קטן מ-70 מ"ר המינימלי הדרוש;
 - שטח הבניין שעולה על השטח המותר;
 - גובה הבניין שעולה על 9 מ' המותרים;
2. תקנות התכנון והבניה לעניין המרפסת בצד הצפוני החורגת בכ-30 ס"מ מקו הבניין הצדדי המוקטן,
3. הוראות התכנית ג3 לעניין ביטול נסיגת הבניה על הגג מקווי החזיתות הצדדיות, הוגשה ללא פתרון לגישה משותפת אל הגג העליון.
4. הנחיות מרחביות לעניין מילוי קרקע מעבר ל-0.5 מ' המותרים כלפי מגרשי השכנים הסמוכים והוגשה ללא הצגת מפלסי הקרקע הגובלת במפת המדידה, הנדרשים לבדיקת המפרט.
5. הוגשה ללא סימון חלונות בבנייני השכנים במגרשים הסמוכים, ולא נשלחה הודעה לחברה חלמיש הרשומה כבעלת חלק מהנכס.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הקטנת קווי הבניין מותרת לפי התכנית ואין פגיעה במתנגדים. זכותם גם לבקש אותן הקטנות לפי התכנית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדין:

ליאור שפירא: אם לא מאשרים את הבקשה, למה לא לדחות את ההתנגדויות?
הראלה אברהם און: המבקש יכול לגשת לועדת ערר היא רוצה לדעת מה העמדה שלנו לגבי ההתנגדויות. לכן אנחנו מתייחסים להתנגדויות גם אם ממליצים לא לאשר.
מאיר טטרו: מדובר בחלקה גדולה, חלקת מושה, כאשר יש הרבה בעלים, אין פרצלציה עדיין. לפי תקנות תכנון ובנייה, צריך לשלוח הודעות לבעלים הרשומים בתוך החלקה, בשל היותה גדולה, לאתר אותם זה לא דבר פשוט. אנחנו שולחים הודעות ליזמים, הם מגישים את הרשימה, והם מדווחים למי הם הגישו ואת מי שהם איתרו.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

א. לא לאשר את הבקשה, שכן היא נוגדת:

1. הוראות התכניות התקפות מס' 2515 ו-2525 א/1 לעניין:
 - הצפיפות שעולה על המותרת, מאחר ושטח הדירה העליונה קטן מ-70 מ"ר המינימלי הדרוש;
 - שטח הבניין שעולה על השטח המותר;
 - גובה הבניין שעולה על 9 מ' המותרים;
2. תקנות התכנון והבניה לעניין המרפסת בצד הצפוני החורגת בכ-30 ס"מ מקו הבניין הצדדי המוקטן,
3. הוראות התכנית ג3 לעניין ביטול נסיגת הבניה על הגג מקווי החזיתות הצדדיות, הוגשה ללא פתרון לגישה משותפת אל הגג העליון.
4. הנחיות מרחביות לעניין מילוי קרקע מעבר ל-0.5 מ' המותרים כלפי מגרשי השכנים הסמוכים והוגשה ללא הצגת מפלסי הקרקע הגובלת במפת המדידה, הנדרשים לבדיקת המפרט.
5. הוגשה ללא סימון חלונות בבנייני השכנים במגרשים הסמוכים, ולא נשלחה הודעה לחברה חלמיש הרשומה כבעלת חלק מהנכס.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן הקטנת קווי הבניין מותרת לפי התכנית ואין פגיעה במתנגדים. זכותם גם לבקש אותן הקטנות לפי התכנית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0811	תאריך הגשה	28/05/2018
מסלול	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	שביל שולמן 9א רחוב בצרון 29	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	607/6150	תיק בניין	0778-029
מס' תב"ע	ג1, 2104, 2691	שטח המגרש	253

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוט איתמר	רחוב מזא"ה 31ב, תל אביב - יפו 6521412
בעל זכות בנכס	רוט איתמר	רחוב מזא"ה 31ב, תל אביב - יפו 6521412
עורך ראשי	דויד נטע	רחוב בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	רפאלי צבי	רחוב הזיתים 33, גבעת שמואל 5401136

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות			
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	
111 מ"ר		109 מ"ר	12		12	ק. 2

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה לדירה קיימת בקומה השנייה, הכוללים: - הריסת הדירה הקיימת ופרגולת עץ בקומת הקרקע. - בניית הדירה בצורה מורחבת עם שיפור מיגון, מעל דירת השכן בקומת הקרקע ועמודים סביב הדירה בחזית לרחוב בצרון. - הקמת חדר יצאה לגג מהדירה עם מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים. - שינויים בפיתוח השטח.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד בחלקה פינתית (שטחה 253 מ"ר) בהצטלבות הרחובות בצרון ושביל שולמן. הבניין בנוי בקיר משותף עם מבנה השכן בחלקה הסמוכה בצד המערבי.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	הערה
126	1961	הרחבת הדירה הנדונה בקומה השנייה	
13-0555	2013	בשנת 2011 אושרה בקשה דומה לבקשה הנדונה. לאחר הארכת תוקף החלטת הועדה ניתן היתר. ההיתר ניתן בשנת 2013, לאחר מכן הוארך בשנתיים נוספים, אך לא מומש.	ההיתר לא מומש
-	2013	באותה השנה הוגשה בקשה נוספת לתוספת בניה לחדר היציאה לגג, נדחתה.	הבקשה נדחתה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות פרטית של המבקש והבקשה חתומה על ידו. נשלחה הודעה 36 ב' לבעלי הדירה בקומת הקרקע לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2104 אזור מגורים טיפוס B)

מותר	מוצע	סטייה	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ שטחי שרות ממ"ד/שיפור מיגון	109 מ"ר לדירה בקומה השנייה לא כולל ממ"ד 9 מ"ר + שטח קירות	103 מ"ר לא כולל ממ"ד 12	2 מ"ר 111 מ"ר לאחר הכללת כל השטחים בחישוב פורסמה הקלה לתוספת 6% היחסיים (7.6 מ"ר) משטח המגרש.
קוי בניין: לשביל שולמן (לפי רוזטה) לרח' בצרון לפי רוזטה קו הרחבה מקסימלי בפניה המגרש צדדי-מערבי צדדי-צפוני	4 מ' 4 מ' 4 מ' 1.50 מ' בניה קיר משותף 5.4 מ'	4 מ' 2.10 מ' 1.8 מ' בניה בקיר משותף 5.4 מ'	1.9 מ' ראה הערה 1 בהמשך - - -

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		- גודל חדרים
	+		- רוחב מסדרון
	+		- רוחב חדר מדרגות
	+		- אוורור
	+		- גובה דירה 3.09 מ'

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה	
תכסית בבניה בו זמנית	65%		
גובה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' סה"כ 5 מ'	3 מ' 4.13 מ'	- -	
נסיגות מקווי חזיתות צד מערבי צד צפוני	במבנים פינתיים נסיגה של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. בניה קיר משותף 1.2 מ' תותר היצמדות לקו החזית בכפוף לאישור מה"ע לפתרון עיצובי של התפר בין הבניה הקיימת לחדשה	2 מ' מקו החזית לרח' בצרון 2 מ' מקו החזית לש' שולמן בניה בקיר משותף 0 ללא נסיגה	ראה הערה 1 בהמשך - לא הוצג פתרון עיצובי של התפר בין הבניה הקיימת לחדשה פורסמה הקלה, ראה הערה בהמשך

הערות:**1. התייחסות לתוספת הבניה המוצעת בחריגה מקו הרחבה מקסימלי:**

הבקשה נוגדת תשריט התכנית 2401 לעניין חריגת חלק מתוספת הבניה של 1.9 מ' מקו הרחבה מקסימלי אשר מסומן כקו אדום (4 מ') כלפי רחוב בצרון. בבדיקת הנושא עולה כי:

- רב הבניינים בחזית לרח' בצרון, אשר הורחבו בעבר, נבנו בתחום או בסטייה לא מהותית מקו המקסימלי להרחבה.
- ניתן לנצל זכויות הבניה בתוך קו מקסימלי להרחבה היות ורוחב המגרש בצד הצפוני (10.5 מ') מאפשר זאת.
- פורסמה הקלה לבניה בחריגה של 10% בקו הבניין האחורי (בפועל מדובר בצדדי- צפוני), אשר לא מצאה ביטוי בתכנית.

לאור המפורט לעיל, לא ניתן להמליץ על התכנון המוצע, שכן מהווה פגיעה בחזות לכיוון רחוב בצרון. אולם בהתחשב בעובדה שבשנת 2013 ניתן היתר לבקשה זוהה, שפג תוקפו, ביום 20.11.18 התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה והמבקש, בה סוכם:

- ע"מ לשמור על אופי הבניה בחזית לרח' בצרון יש להסדיר תוספת הבניה עד לקו הרחבה מקסימלי של 3 מ' במקום 4 מ' המסומנים בתשריט התכנית, וחלק הבולט מקו זה להסדיר בחזית הצדדית עד ל-10% מעבר לקו הבניין כפי שפורסם, כל זה תוך שמירה על השטח המותר בתוספת 6% היחסיים של המבקש.
- בעקבות השינויים, יהיה צורך בשינוי של קונטור הבניה על הגג תוך שמירה על עקרונות התכנית ג1, בתאום עם בוחן הרישוי.
- הבניה בחזית לרחוב בצרון מתוכננת מעל עמודים בקומת הקרקע. יש למנוע ככמה שניתן מבניית עמודים בחזית לרחוב תוך שמירה על בנייתם עד לקו מקסימלי להרחבת הדירה בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
- המרפסת בחזית לרח' בצרון מוצעת בחריגה של 2.5 מ' (62%) מקו הבניין המותר (4 מ') – בניגוד לתקנות התכנון והבניה שלא ניתן להתיר. ניתן להמליץ על הבלטת המרפסת עד ל-1.2 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי המותר (4 מ') לפי התכנית, כפי שנקבע בתקנות.
- מוצעת חריגת מהלך המדרגות של 2.5 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר (4 מ') - בניגוד לנספח הבינוי, שמהווה גם פגיעה בחזית ובמרווח הקדמי. סוכם שיוצג אחרי החלטת הועדה פתרון אחר התואם מדיניות תכנון באזור ולא יבלוט יותר מ-1.50 מ'.

2. גישה לגג העליון:

פתרון גישה משותפת למערכת סולרית, שניתן על הגג העליון המשותף ניתן ע"י סולם מקומת הקרקע, בצמוד לדירת השכן בקומת הקרקע וסולם נוסף בהמשך. יש להציג הפתרון מפורט ובטיחותי.

3. פיתוח השטח:

- לא ניתן להתיר הריסת גדר קיימת בגבול המגרש בפינת הרחובות.
- המחסן הקיים במרווח הקדמי וגדר לרח' בצרון הוצגו כ"לא שייכים למבקש".

הקלות מבוקשות:

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

1. בנייה בקומה שניה מעל עמודים בקומת קרקע ללא רצף. נימוק: השכן אינו מרחיב את דירתו כעת.
2. חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.86 מ' במקום 5.40 מ' המותר. נימוק: כדי לנצל את השטח הקיים החורג מקו בניין בקומת הקרקע (הרחבת השכן) לטובת מרפסת.
3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית. נימוק: לצורך ניצול השטחים המותרים לבניה בגלל שמדובר במגרש פינתי. שאר החזיתות הן בנסיגה של 2 מ'.
4. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-108.95 מ"ר המותרים. נימוק: לצורך שיפור תכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 18/06/2018, לא הוגשו התנגדויות

התייחסות לאופן פרסום ההקלות:

2. מדובר במגרש פינתי. הפרסום מתייחס לחריגה מקו הבניין הצדדי ולא אחורי.
3. ההקלה מס' 3 לא נדרש כי לפי הסיכום יוצג תפר כפי שנדרש ע"י תכנית ג1.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 30/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה המורחבת, לפי תכנית 2104, עם שיפור מיגון מעל דירת השכן בקומת הקרקע, חדר יצאה לגג מהדירה, כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא אגף שלם – לניצול זכות בנייה לפי התכנית.
- הקטנת קו הבניין הצדדי-המקסימלי המותר של 5.4 מ' בשיעור של עד 10% (54 ס"מ) - לניצול השטח המותר ושיפור התכנון,
- תוספת שטח 6% היחסי משטח המגרש - לשיפור תנאי הדיור.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים אחרי ועדה

1. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטח המותר לבניה בתוספת 6% היחסיים של המבקש.
2. ביטול חריגת חלק הבניה בחזית לרחוב בצרון מקו הרחבה מקסימלי לפי התכנית (4 מ') וסידור הבניה עד לקו של 3 מ' לפחות לצורך שמירה על אופי הבניה לפי התכנית, ותיקון המפרט בהתאם.
3. שמירה על בניית עמודים עד לקו מקסימלי להרחבת הדירה בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי של התכנית.
4. תיקון והתאמת הבניה על הגג להוראות התכנית ג1 בתאום עם בוחן הרישוי.
5. תכנון המרפסת בחזית לרחוב בצרון בבליטה המותרת (1.20 מ') מקו הבניין הקדמי המותר (4 מ').
6. הקטנת הבלטת מהלך המדרגות עד ל-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי המותר לשביל שולמן ותיקון המפרט בהתאם.
7. הצגת תכנון מפורט לפתרון בטיחותי עבור גישה משותפת לגג העליון.
8. ביטול הריסת הגדר בפינת הרחובות ותיקון המפרט בהתאם.
9. הצגת אישור סופי של מכון הרישוי.
10. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות, הצגת כל המפלסים, תיקון והשלמת המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי-פיצול הדירה עם חדר יציאה לגג ליחידות נפרדות.
2. עדכון השטחים המשותפים בבניין (מרפסת הגג בצד הצפוני, הגג העליון, ודרכי הגישה אליהם) כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. שיפוץ החלק היחסי בבניין בהתאם להנחיות מה"ע וחברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה בטאבו לגבי השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
3. אי פגיעה בדירות הסמוכות וברכוש המשותף בעת ביצוע עבודות ההריסה והבניה.

הערה

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת במגרש שלא כלולה בבקשה זו.

תנאים אחרי ועדה

1. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטח המותר לבניה בתוספת 6% היחסיים של המבקש.
2. ביטול חריגת חלק הבניה בחזית לרחוב בצרון מקו הרחבה מקסימלי לפי התכנית (4 מ') וסידור תוספת הבניה עד לקו של 3 מ' לפחות לצורך שמירה על אופי הבניה לפי התכנית, ותיקון המפרט בהתאם.
3. בניית העמודים בהתאם לקו הרחבה מקסימלי של דירת השכן בקומת הקרקע כפי שסומן בנספח הבינוי של התכנית.
4. ביטול חריגת המרפסת בחזית לרחוב בצרון מעבר ל-1.2 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי. סידור המרפסת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ותיקון המפרט בהתאם.
5. הקטנת הבלטת מהלך המדרגות עד ל-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי המותר לשביל שולמן ותיקון המפרט בהתאם.
6. הצגת תכנון מפורט לפתרון בטיחותי עבור גישה משותפת למע' סולרית על הגג העליון.
7. ביטול הריסת הגדר בפינת הרחובות ותיקון המפרט בהתאם.
8. הצגת אישור סופי של מכון הרישוי.
9. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות. השלמת המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.
10. הצגת כל המפלסים החסרים והדרושים לבדיקת המפרט.
11. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים של הבניין בצבע רקע שונה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות המבקש לאי פיצול הדירה.
2. מתן התחייבות המבקש לרישום השטחים המשותפים בבניין, הכולל מרפסת הגג והגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. מתן התחייבות המבקש לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מה"ע וחברת שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה.
2. רישום הערה בטאבו לגבי השטוחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
4. אי פגיעה בדירות הסמוכות וברכוש המשותף בעת ביצוע עבודות ההריסה והבניה.

הערה

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבנייה הקיימת ללא היתר ולא כלולה בבקשה זו.
2. אי גרימת נזקים לדירות הסמוכות בזמן ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה המורחבת, לפי תכנית 2104, עם שיפור מיגון מעל דירת השכן בקומת הקרקע, חדר יציאה לגג מהדירה, כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא אגף שלם – לניצול זכות בנייה לפי התכנית.
- הקטנת קו הבניין הצדדי-המקסימלי המותר של 5.4 מ' בשיעור של עד 10% (54 ס"מ) - לניצול השטח המותר ושיפור התכנון,
- תוספת שטח 6% היחסי משטח המגרש - לשיפור תנאי הדיור.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים אחרי ועדה

1. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטח המותר לבניה בתוספת 6% היחסיים של המבקש.
2. ביטול חריגת חלק הבניה בחזית לרחוב בצרון מקו הרחבה מקסימלי לפי התכנית (4 מ') וסידור הבניה עד לקו של 3 מ' לפחות לצורך שמירה על אופי הבניה לפי התכנית, ותיקון המפרט בהתאם.
3. שמירה על בניית עמודים עד לקו מקסימלי להרחבת הדירה בקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי של התכנית.
4. תיקון והתאמת הבניה על הגג להוראות התכנית ג1 בתאום עם בוחן הרישוי.
5. תכנון המרפסת בחזית לרחוב בצרון בבליטה המותרת (1.20 מ') מקו הבניין הקדמי המותר (4 מ').
6. הקטנת הבלטת מהלך המדרגות עד ל-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי המותר לשביל שולמן ותיקון המפרט בהתאם.
7. הצגת תכנון מפורט לפתרון בטיחותי עבור גישה משותפת לגג העליון.
8. ביטול הריסת הגדר בפינת הרחובות ותיקון המפרט בהתאם.
9. הצגת אישור סופי של מכון הרישוי.
10. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות, הצגת כל המפלסים, תיקון והשלמת המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי-פיצול הדירה עם חדר יציאה לגג ליחידות נפרדות.
2. עדכון השטחים המשותפים בבניין (מרפסת הגג בצד הצפוני, הגג העליון, ודרכי הגישה אליהם) כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. שיפוץ החלק היחסי בבניין בהתאם להנחיות מה"ע וחברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה בטאבו לגבי השטוחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
3. אי פגיעה בדירות הסמוכות וברכוש המשותף בעת ביצוע עבודות ההריסה והבניה.

הערה

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת במגרש שלא כלולה בבקשה זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0531	תאריך הגשה	08/04/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	אחימעץ 16	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	397/6135	תיק בניין	1085-016
מס' תב"ע	ע1, ג3, 2670, 2215א, 2215	שטח המגרש	194

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיו טוני	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
בעל זכות בנכס	זיו טוני	רחוב ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	קסקוף חוסה מיגל	רחוב עזר וייצמן 12, הוד השרון 4502549

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	353.45	182.19	48.30	24.90	
מתחת			93.70	48.30	
סה"כ	353.45	182.19	142.00	73.20	

מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש בן 4 קומות עבור 4 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף. בחזית לרחוב ומעל המדרכה מתוכננות מרפסות מקורות בקומות מעל קומת הקרקע.

מצב קיים:

המגרש ריק.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שלושה בעלים והבקשה חתומה ע"י אחד מהם. הוגש תצהיר הסכמת בעלים לבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2670 אזור מגורים ב')

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות	ללא קומת עמודים
מס' יחידות מותר	4	4	
שטחים עיקריים שטחי שרות (ממ"ד)	315 מ"ר 48*12=48 מ"ר	313 מ"ר 48 מ"ר	
סה"כ	363 מ"ר	361 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב אחימעץ לצדדים לאחור	0.0 מ' 2.0 מ' 5.0 מ'	0.0 מ' 2.0 מ' 3.46 מ'	1.54 מ' (כ-30%). מבוקשת הקלה.

תכנית קרקע	מותר	מוצע	סטייה
	50%	48%	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3

שטח	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר	40 מ"ר		
גובה	3 מ' נטו	2.5 מ' נטו	
נסיגות	לפחות 1.2 מ' מכל כיוון	לפחות 1.2 מ' מכל כיוון	
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצעת גישה לשטח המשותף	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים שירותים מחסן	
תכנית	לפי קונטור הבניין (עד 80%)	לפי קונטור הבניין (48%)	

התאמה לתקנות ולהנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
מסתור כביסה	+	
אורך מרפסות > 2/3 חזית	+	
דודי אגירה	+	אין למקס דודי אגירה על הגג.
מפלס כניסה קובעת	+	ראה הערה.
גובה גדרות	+	גובה הגדר לא יעלה על 1 מ'.

הערות נוספות:**קו בניין אחורי**

תכנית 2670 החלה על המקום קובעת קו בניין אחורי של 5 מ'. מבוקשת בניה בקו בניין של 3.64 מ' עם פתחים בקיר החיצוני אחורי. לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בניה בקו בניין אחורי במרחק הקטן מקו הבנין המאושר ב-30% רק עבור קיר ללא פתחים. נמסרה הודעה לעורך הבקשה והתקבלה פנייתו בבקשה לאפשר תיקון החריגה לאחר החלטת הועדה. התקבלה טיוטה מתוקנת ללא פתחים בקיר החיצוני מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ'. מומלץ לאשר הקלה בקו הבניין ל-3.5 מ' (30%) עבור קיר ללא פתחים, בתנאי תיקון אחרי הועדה, כי אין השפעה על השטח ועל הצפיפות המותרים.

קומת עמודים מפולשת

תכנית 2670 קובעת כי קומת הקרקע תהיה קומת עמודים מפולשת. מבוקשת הקלה למילוי קומת העמודים ללא תוספת שטח מעבר למותר. מומלץ לאשר את ההקלה.

מפלס כניסה קובעת

ההנחיות המרחביות קובעות כי אין להגביה את מפלס הכניסה הקובעת מעל 0.5 מ' ממפלס הרחוב. לא ניתן לאשר את ההקלה להגבהת המפלס מעבר לכך. נדרש לתקן את התכנון.

הבלטת מרפסות

לפי הוראות בניה במרווחים (בליטות) ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש קדמי בהבלטה של עד 1.20 מ'. המרפסות המבוקשות בולטות עד 1.20 מ' מעבר לגבול המגרש ולכן לא נדרשת הקלה לשם כך.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין אחורי, על ידי בניה במרחק של 3.61 מ' במקום 5 מ' המותרים.
 2. הקלה בגובה מפלס 0.00, במקום בגובה הרחוב, בגובה של +0.86 מ'.
 3. חריגה של 1.2 מ' לבניית מרפסת, מקו בניין קדמי.
 4. בניה ללא קומת עמודים מפולשת.

תאריך הודעה אחרונה: 31/05/2018

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מזמר יעקב	רחוב אחימעץ 24, תל אביב - יפו 6760747	
מזרחי חדוה	רחוב נטעים 6, תל אביב - יפו 6763061	

עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות בשם מספר גדול של תושבים.
- מספר הקומות לא אופייני לסביבה.
- קיימת מצוקת חניה ברחוב, דורשים חניה בתוך גבולות המגרש.

התייחסות להתנגדויות:

- התכנית החלה על המקום מתירה 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בבקשה זו מבוקשות 4 קומות וקומת גג חלקית.
- לפי חוות הדעת של מכון הרישוי, גודל המגרש אינו מאפשר תכנון חניה בגבולות המגרש.

מומלץ לדחות את ההתנגדות.**חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 11/06/2018****חניה**

הבקשה כוללת: בניין חדש עם 4 יחידות דיור (2 יחידות בשטח עד 120 ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) דרישת התקן:

4.66 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים
חסר:

4.66 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: גודל המגרש לא מאפשר לתכנן חניות הנדרשות, לכן המלצתנו:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים
תיקונים נדרשים: נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

מבוקשת בנייה הכוללת מרתף. הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

במגרש ובקרבתו קיימים 9 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 4 בשצ"פ מדרום, מס' 7-9 צעירים במדרכה מעבר לכביש, השאר (5 יח') במגרש, מתוכם מס' 3,5,6 לא מוגנים .
לסיכום :

מס' 1,2 (2 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 1,605 ש"ח .
מס' 4,7-9 (4 יח') מיועדים לשימור .
שטח החצר כ 100 מ"ר
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש דרומי	3.0	24.0	3.0	כריתה	579
2	מייש דרומי	10.0	31.0	6.0	כריתה	1,026
3	הדר לימון	2.0	10.0	2.0	כריתה	603
4	אלביציה צהובה	22.0	50.0	12.0	שימור	14,570
5	שסק יפני	2.0	12.0	1.0	כריתה	127
6	שסק יפני	2.0	10.0	1.0	כריתה	88
7	אלה סינית	4.0	4.0	1.0	שימור	
8	אלה סינית	5.0	5.0	1.0	שימור	
9	אלה סינית	3.0	5.0	1.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י איציק אשל 24/04/2018

טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רונן סרודי)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות עבור 4 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף.
2. לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון וניצול זכויות מקסימליות :
- בניה ללא קומת עמודים מפולשת.
- הקטנת קו הבניין האחורי של 5 מ' עד קו הבניין של 3.5 מ' (30%) ללא פתחים בקירות החיצוניים.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ומכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
4. לא לאשר הקלה להגבהת מפלס הכניסה, מכיוון שהדבר סותר את ההנחיות המרחביות.
5. לדחות את ההתנגדויות שכן מספר הקומות המבוקש נמוך מהמותר לפי התכנית התקפה. בנוסף, לא ניתן למצוא פתרון חניה בגבולות המגרש.

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון התכנון לבניה בקו בנין אחורי של 3.5 מ' ללא פתחים בתחום שבין 5 מ' ל-3.5 מ' מגבול המגרש.
2. ביטול הגבהת מפלס הכניסה והתאמתו להנחיות המרחביות.
3. התאמת גובה המרפסות הבולטות לרחוב להוראות הבניה במרווחים (לפחות 2.4 מ'), לאחר שינוי המפלס.
4. שינוי מיקום דודי אגירה כך שלא ימוקמו על הגג.
5. התאמת גובה הגדר להנחיות המרחביות (1 מ').

התחייבויות להוצאת היתר

רישום הגג העליון, חדר המדרגות, חלק המרתף המשותף והגישה אליהם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין עפ"י מפרט מעודכן לתקנה 27, לפני תעודת הגמר.

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות עבור 4 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף.
 2. לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון וניצול זכויות מקסימליות:
 - בניה ללא קומת עמודים מפולשת.
 - הקטנת קו הבניין האחורי של 5 מ' עד קו הבניין של 3.5 מ' (30%) ללא פתחים בקירות החיצוניים.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ומכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
4. לא לאשר הקלה להגבהת מפלס הכניסה, מכיוון שהדבר סותר את ההנחיות המרחביות.
 5. לדחות את ההתנגדויות שכן מספר הקומות המבוקש נמוך מהמותר לפי התכנית התקפה. בנוסף, לא ניתן למצוא פתרון חניה בגבולות המגרש.

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון התכנון לבניה בקו בנין אחורי של 3.5 מ' ללא פתחים בתחום שבין 5 מ' ל-3.5 מ' מגבול המגרש.
2. ביטול הגבהת מפלס הכניסה והתאמתו להנחיות המרחביות.
3. התאמת גובה המרפסות הבולטות לרחוב להוראות הבניה במרווחים (לפחות 2.4 מ'), לאחר שינוי המפלס.
4. שינוי מיקום דודי אגירה כך שלא ימוקמו על הגג.
5. התאמת גובה הגדר להנחיות המרחביות (1 מ').

התחייבויות להוצאת היתר

רישום הגג העליון, חדר המדרגות, חלק המרתף המשותף והגישה אליהם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין עפ"י מפרט מעודכן לתקנה 27, לפני תעודת הגמר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0910	תאריך הגשה	14/06/2018
מסלול	מסלול מקוצר מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים הוספת מרפסת זיזית ליח"ד דיור בבניין פשוט	

כתובת	רייפמן 12	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	860/6133	תיק בניין	0747-012
מס' תב"ע	1739 ,ג1	שטח המגרש	392

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן ורד	רחוב רייפמן 12, תל אביב - יפו 6732270
בעל זכות בנכס	כהן ורד	רחוב רייפמן 12, תל אביב - יפו 6732270
עורך ראשי	הרצל אליאס	רחוב שד יוספטל גיורא 1, בת ים 5950601
מתכנן שלד	הרצל אליאס	רחוב שד יוספטל גיורא 1, בת ים 5950601

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	127.58	6.16			
מתחת					
סה"כ	127.58	6.16			

מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
בדירה הקיצונית מזרחית מבוקש: 1. הוספת מרפסת זיזית בקומה 1 בחזית הצפונית הפונה לרחוב. 2. בניית חדר על הגג ופרגולה על מרפסת הגג.

מצב קיים:

בניין בן 3 כניסות ו-3 יח"ד, כל דירה בת שני מפלסים מעל קומת קרקע חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
4-1 4-209	01/04/1981	היתר מקורי להקמת הבניין.	
	20/05/2013	גדרות בין חצרות הבתים.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח/ תכנית (בניה בשלבים : 40 מ"ר או 65%, הקטן מבניהם)	מותר	מוצע	סטייה/הערות
גובה הבניה	כ-31 מ"ר	כ-34 מ"ר	3 מ"ר
גובה כולל	כגובה קומה טיפוסית (3 מ')	2.2 מ'	0.8 מ'. וראה גם התאמה לתקנות.
נסיגות חזית קדמית שאר חזיתות	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.2 מ'	לא סומנו מתקנים על הגג.
בינוי	גישה לשטח משותף.	2.0 מ' 0.0 מ'	1.2 מ'. פורסמה הקלה.
	התאמה לגגות הקיימים.	קיימת גישה לשטח המשותף. לא הוצגו גגות קיימים.	

התאמה לתקנות:

גובה חדרים	כן	לא	הערות
מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג	+		גובה חדר יציאה לגג אינו עומד בדרישות החוק לגובה מינימלי לשימושים עיקריים (2.5 מ').
מרפסת		+	שטח המצללה המבוקש הוא כ-10 מ"ר. נדרשת נסיגה של לפחות 1.2 מ' מהחזית.
פיתוח שטח /גדרות		+	הוספת מרפסות לבית משותף תעשה לכל החזית בו זמנית. לא הוצגה תכנית פיתוח שטח.

הערות נוספות:

- בהיתר המקורי משנת 1981 קומת הקרקע היא קומה מפולשת, ובה חניה וחדר מדרגות מתחת לדירת המבקש. בהיתר משנת 2013 לשינוי הגדרות במגרש, החלק הדרומי של קומת הקרקע מופיע כשטח סגור ומסומן "לא שייד להיתר". בבקשה הנוכחית כל שטח קומת הקרקע מתחת לדירה מסומן כבנוי וכחלק מהדירה. ממדידה גרפית מדובר על כ-40 מ"ר בקומת הקרקע שעבורם לא נמצא היתר בניה ולא זכויות בניה לפי התכנית התקפה.
- לפי נסח הטאבו שצורף למסמכי הבקשה לכל חלקה חלק שווה בשטחים המשותפים, ללא הצמדה של הגג לדירה מסוימת. שטח הגג הכללי הוא 141 מ"ר, כלומר שטח הגג ששייך לדירת המבקש הוא 47 מ"ר. 65% משטח זה הם 31 מ"ר. השטח המבוקש לבניה על הגג גדול מהשטח המותר.
- המצללה על הגג בנויה עד גבול הגג הדרומי. לא נמצא היתר עבור הקמתה. נדרשת נסיגה של לפחות 1.2 מ' מהחזית.
- לפי ההנחיות המרחביות, הוספת מרפסת לבניין קיים תתאפשר רק אם היא מבוצעת בו זמנית לכל החזית. לא ניתן לאשר תוספת מרפסת רק לדירה אחת.
- מפרט הבקשה ערוך בצורה לא ברורה. בין היתר, חסרה תכנית של קומה ב' ממנה עולים לחדר היציאה לגג ולא מסומנים מבנים קיימים על הגג.

הקלות מבוקשות:

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

ביטול נסיגה בחזית עורפית לקו 0 במקום 1.20 מ' בקומת גג.
תאריך הודעה אחרונה: 18/07/2018

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 11/12/2018

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

גנים ונוף

יש לייעוד לשימור את עץ מספר 7 ממפת המדידה.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות פיתוח

אין מניעה לאשר אדריכלות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 15/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית : הבניה על הגג בחלקו הצפוני קיימת.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רונן סרודי)

לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות :

1. קיימים כ-40 מ"ר בקומת הקרקע שעבורם לא נמצא היתר בניה ולא זכויות בניה לפי התכנית התקפה.
2. חדר היציאה לגג אינו תואם את הוראות ג1 לעניין שטח הבניה ולא לעניין הנסיגות. כמו כן, גובה החדרים אינו עומד בתקנות החוק.
3. הוספת מרפסת בודדת בחזית הצפונית אינה עומדת בהנחיות מרחביות.
4. מפרט הבקשה ערוך בצורה לא ברורה. בין היתר, חסרה תכנית של קומה ב' ממנה עולים לחדר היציאה לגג ולא מסומנים מבנים קיימים על הגג.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות :

1. קיימים כ-40 מ"ר בקומת הקרקע שעבורם לא נמצא היתר בניה ולא זכויות בניה לפי התכנית התקפה.
2. חדר היציאה לגג אינו תואם את הוראות ג1 לעניין שטח הבניה ולא לעניין הנסיגות. כמו כן, גובה החדרים אינו עומד בתקנות החוק.
3. הוספת מרפסת בודדת בחזית הצפונית אינה עומדת בהנחיות מרחביות.
4. מפרט הבקשה ערוך בצורה לא ברורה. בין היתר, חסרה תכנית של קומה ב' ממנה עולים לחדר היציאה לגג ולא מסומנים מבנים קיימים על הגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0436	תאריך הגשה	18/03/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	נחלת בנימין 105 רחוב לוינסקי 42	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	11/8985	תיק בניין	0003-105
מס' תב"ע		שטח המגרש	203

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גל רעות	רחוב רוטשילד 170, פתח תקווה 4937031
מבקש	פישמן שלמה	רחוב בן צבי יצחק 16, פתח תקווה 4937556
בעל זכות בנכס	ולדמן צבי	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	ולדמן משה	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	צדוק שאשא	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	אורפלי שלמה	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	קידר אבישי	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	אורפלי אסתר	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107
בעל זכות בנכס	גל רעות	רחוב רוטשילד 170, פתח תקווה 4937031
בעל זכות בנכס	פישמן שלמה	רחוב בן צבי יצחק 16, פתח תקווה 4937556
עורך ראשי	מאירי יואב	רחוב מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857
מתכנן שלד	גלברג מרק	חורשה אלקחי 5, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (אלון גולדמן)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין קיים לשימור מרקמי, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, הכוללים:
- שינויים בחלוקת השטחים בקומת הקרקע, פירוק יציעים ביחידות מסחריות שסומנו כ"לא שייכות לבקשה" ושינויים בשטחן לטובת סידור שטחים משותפים בין היחידות, שמירה על חזיתות הבניין כלפי הרחובות.
- שינויים ותוספת שטח בקומה השנייה לשם חלוקתה ל-3 יחידות דיור (כל דירה עם ממ"ד).
- תוספת 3 קומות חדשות ודירה על הגג עבור, סה"כ 13 יחידות דיור חדשות.
לאחר השינויים, לאישור מוצע בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ודירה על הגג, 13 יחידות דיור.

מצב קיים:

בנין בן 2 קומות עם בניה חלקית על הגג עם 4 יחידות מסחר בקומת הקרקע, סה"כ 8 יחידות.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של מספר בעלים והבקשה חתומה ע"י 2 מבעלי הנכס. ליתר בעלי הנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות.

ממצאי הבדיקה:

- הנכס נמצא בתחום תכנית 44, אזור "מרכז מסחרי", כאשר הבניין נכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי והבקשה הוגשה לשינויים ותוספת בניה מכוח התב"ע.
- הבניין מתפקד כבית משותף על פי הסכם שיתוף שצורף לבקשה והתנגדות לכך בשם בעלי החנויות בקומת הקרקע, שהתכנון הפרטי כפי שהוגדרו בתשריט הסכם השיתוף והוגשה התנגדות לכך בשם בעלי החנויות בקומת הקרקע, שהתכנון פוגע "פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין של המתנגדים, החורגת מתחום הסבירות", גורעת שטחים שבעלות המתנגדים לטובת שימושים משותפים לכל היחידות בבניין המוצע ונוגד הסכמות שנחתמו במסגרת הסכם שיתוף

משנת 2014 ושלא יהיה ניתן להוציא אל הפועל את התכנון בשל הפגיעה הקניינית במתנגדים. כמו כן לטענת המתנגדים המחלוקת בין הצדדים בנוגע לחלוקת הזכויות בבניין נמצאת בתהליך משפטי.

לאור ההתנגדות שהוגשה לא ניתן לבחון את התכנון המוצע לרבות תוצאה סבירה עבור כלל בעלי הזכויות בבניין.

3. לא ניתן לבחון את הבקשה כפי שהוגשה לרבות הצגת היחידות מסחריות בקומת הקרקע, בהן מבוקשים שינויים ותוספת מרכיבי חיזוק, אך סומנו כ"לא שייך לבקשה". כמו כן, פרסמה הקלה לבניה בקו אחיד עם יתר הבניינים ברחוב, אך הדבר לא הוכח ע"י מודד מוסמך במפה טופוגרפית ולא ניתן לבחון את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

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

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
2. הוספת 1 קומה נוספת מעל ל 4 הקומות המותרים. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה).
3. העברת אחוזים מקומה לקומה.
4. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לוינסקי עד צומת מטלון.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 280% המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות.
6. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 280% המותרים, עבור התקנת מעלית.
7. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 280% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
8. פרגולה מבטון מטוייח ועץ במקום מחומרים קלים.
9. ביטול מרפסות שירות.
10. ביטול מסתורי כביסה בדירות הפונות רק לרחוב.
11. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחלקים מהחזיתות הקדמיות.

תאריך הודעה אחרונה: 14/05/2018 והתקבלה התנגדות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אורפלי שלמה	רחוב נחלת בנימין 105, תל אביב - יפו 6652524	
ולדמן משה	רחוב נחלת בנימין 105, תל אביב - יפו 6652524	
ולדמן צבי	רחוב נחלת בנימין 105, תל אביב - יפו 6652524	
מורדוב שי	שדרות רוטשילד 4, תל אביב - יפו 6688107	
קידר אבישי	רחוב נחלת בנימין 105, תל אביב - יפו 6652524	
שאשה צדוק	רחוב נחלת בנימין 105, תל אביב - יפו 6652524	

עיקרי ההתנגדויות:

טענת המתנגדים, בעלי החנויות בקומת הקרקע (תתי-חלקות 1-3, 6), שהתכנון פוגע פגיעה בלתי מידתית בזכותם הקניינית, החורגת מתחום הסביר, גורעת שטחים שבבעלות המתנגדים לטובת שימושים משותפים לכל היחידות בבניין המוצע ונוגד הסכמות שנחתמו במסגרת הסכם שיתוף משנת 2014 ושלא יהיה ניתן להוציא אל הפועל את התכנון בשל הפגיעה הקניינית במתנגדים.

בהמשך לדברים, נכתב כי לאחרונה הגישו המתנגדים תובענה לבית המשפט המחוזי בבקשה למנוע את הליכי התכנון במקרקעין ולביטול הסכם השיתוף שנחתם ע"י הצדדים בטענה של מרמה ועושה.

כמו כן, מבקשים המתנגדים לפעול בהתאם להלכת הלן איזון, שבמקרה בו על פניו אין למבקש ההיתר זכויות קנייניות בנכס, רשאית הועדה המקומית שלא לדון בבקשה להיתר מנימוקים שלא יעילות על מנת שלא לקיים דיון סרק בשאלה תכנונית.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את טענת המתנגדים, שהבניין מתפקד כבית משותף על פי הסכם שיתוף והבקשה כוללת שינויים מהותיים ברכוש הפרטי והמשותף, כאשר המחלוקת בין הצדדים בנוגע לחלוקת הזכויות בבניין נמצאת בתהליך משפטי ולא ניתן לבחון את התכנון המוצע לרבות קבלת תוצאה סבירה עבור כלל בעלי הזכויות בבניין.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 04/09/2018**תנועה**

הבקשה כוללת: תוספת 12 יחידות דיור בשטח עד 120 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן:

12 מקומות חנייה לרכב פרטי

1 מקום חנייה לרכב נכים

2 מקומות חנייה לאופנועים

12 מקומות חנייה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים שבנוי בקו משותף עם בניינים הסמוכים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות.

חסר:

12 מקומות חנייה לרכב פרטי

1 מקום חנייה לרכב נכים

2 מקומות חנייה לאופנועים

12 מקומות חנייה לאופניים

המלצתנו:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 12 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.

3. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

כלי אצירה נדרשים: 1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר, 1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר, 1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י סרגיי חנוכייב 22/04/2018

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בניה בבניין קיים לשימור מרקמי למגורים ומסחר בקומת הקרקע, שכן:

הבניין מתפקד כבית משותף על פי הסכם שיתוף והבקשה כוללת שינויים מהותיים ברכוש הפרט והמשותף, כאשר המחלוקת בין הצדדים בנוגע לחלוקת הזכויות בבניין נמצאת בתהליך משפטי ולא ניתן לבחון את התכנון המוצע לרבות תוצאה סבירה עבור כלל בעלי הזכויות בבניין.

כמו כן הבקשה הוגשה בצורה לא סבירה שאינה מאפשרת בחינתה לרבות הצגת יחידות מסחריות בקומת הקרקע, בהן מבוקשים שינויים כ"לא שייכות לבקשה" ולא ניתן לבחון את ההקלה לבנייה בקו אחיד עם יתר הבניינים ברחוב, שלא הוכחה ע"י מודד מוסמך במפה טופוגרפית.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 35**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018**

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בניה בבניין קיים לשימור מרקמי למגורים ומסחר בקומת הקרקע, שכן :

הבניין מתפקד כבית משותף על פי הסכם שיתוף והבקשה כוללת שינויים מהותיים ברכוש הפרט והמשותף, כאשר המחלוקת בין הצדדים בנוגע לחלוקת הזכויות בבניין נמצאת בתהליך משפטי ולא ניתן לבחון את התכנון המוצע לרבות תוצאה סבירה עבור כלל בעלי הזכויות בבניין.

כמו כן הבקשה הוגשה בצורה לא סבירה שאינה מאפשרת בחינתה לרבות הצגת יחידות מסחריות בקומת הקרקע, בהן מבוקשים שינויים כ"לא שייכות לבקשה" ולא ניתן לבחון את ההקלה לבנייה בקו אחיד עם יתר הבניינים ברחוב, שלא הוכחה ע"י מודד מוסמך במפה טופוגרפית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0782	תאריך הגשה	24/05/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	סמטת מזל שור 5 סמטת מזל אריה 14	שכונה	יפו העתיקה, נמל יפו
גוש/חלקה	21/7019	תיק בניין	3027-005
מס' תב"ע	תמא13, 9015, 606א, 606	שטח המגרש	117

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	המבורגר יהונתן	רחוב דרך הגנים 29, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	החברה לפיתוח יפו העתיקה	סמטת מזל דגים 11, תל אביב - יפו 6803630
עורך ראשי	מילר ליאת	רחוב סוטין 11, תל אביב - יפו 64684
מתכנן שלד	שפר יעקב	רחוב הילדסהיימר עזריאל 3, ירושלים 9314915

מהות הבקשה: (אלון גולדמן)

מהות עבודות בניה
שיפוץ, שחזור ושינויים פנימיים בבניין קיים לשימור ביפו העתיקה, הכוללים: 1. שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, למעט קומת הקרקע, סידור גרם מדרגות פנימי לעלייה לקומת הגג 2. שינויים ושיפוץ חזיתות הבניין. הריסה של ארקד קיים מעל תחום הדרך ובנייתו מחדש. 3. החלפת גג מעל קומה שלישית מגג רעפים (ברובו) לגג שטוח מחומר קל, תוספת פרגולה עץ מעל מרפסת הגג בניה בקומת הקרקע סומנה במפרט כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת ביניים. השימוש ביחידה הנדונה בקומות שנייה ושלישית (+קומת ביניים) הינו עבור סטודיו לאומן ודירת האמן עצמו (לפי היתר משנת 1965).
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור
757	1976	תוספת בניה על הגג בבניין בן 2 קומות עבור סטודיו.
532	1965	שינויים פנימיים בקומה א' ו- ב' והוספת חדר בקומה ג' עבור סטודיו לאומן ודירת אמן.

בעלויות:

הנכס בבעלות החברה ליפו העתיקה והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס. לבקשה צורף אישור זכויות בנכס ע"ש המבקש, חתום ע"י החברה לפיתוח יפו.

התאמה לתב"ע (תכנית 606, 606 א' אזור שמורה ארכיטקטונית)

שטח בניה	שטחי	מוצר	מותר	סטייה
שימוש	יורשו שמושים שיותאמו לאופי המיוחד של המקום, כגון: סטודיו לאמנים כולל דירת אמן, מוזיאונים, בור מזרחי, גלריות לאמנות, מפעלים למלאכת מחשבת, ממכר עתיקות, מזכרות, חפצי אמנות, מועדונים.	ללא שינוי משימוש מאושר בהיתר- סטודיו לאומן עם דירת אמן עצמו.		
שטחי בניה	הנכס כלול בתחום "שמורה ארכיטקטונית" שבו "לא תבוצע כל עבודה... ללא רישיון מיוחד מהועדה המקומית שיינתן על ידה לאחר קבלת חו"ד של ועדה מקצועית שתכלול נציגים של אגף התכנון ואגף העתיקות במשרדי הממשלה". כ"כ קובעת התב"ע כי לא יוצאו היתרי בניה ולא יוקמו בנינים	מוצגת תוספת מינורית של כ- 6 מ"ר ע"י קירוי חדר המדרגות בין הקומות ש השטח אושר כמקורה בהיתר .		

סטייה	מוצע	מותר	
		בשטח התכנית שלא יתאימו לתכנית בינוי כללית שתאושר תחילה ע"י הועדה המקומית. לפי החלטת ביה"מ מסתמן הצורך באישור תכניות בנין עיר נקודתיות כתנאי לאישור בניה מסיבית. הנ"ל מצא ביטוי במסמך מדיניות שהוכנה והוצגה לציבור בזמנו. מאז, בוחנת הועדה המייעצת גם היקפי הבניה תוך המלצה על שינויים ותוספות מינוריות בלבד.	

הערות נוספות:

- בתאריך 5.9.2018 התקיים דיון בבקשה במסגרת הועדה המייעצת ליפו העתיקה ולהלן סיכום הדברים:
 - האדריכלים הציגו את המבוקש, לרבות תוספת גרם מדרגות פנימי, החלפת גג, מגג משופע לגג שטוח בהתאם לאופי הבינוי באזור, שיחזור חזיתות הבניין פרט לקומת הקרקע. התכנון אינו כולל תוספת שטח ושינויים קונסטרוקטיביים.
 - התייחסות שימור: הוגש תיק תיעוד, ואושר, הוצאנו חוות דעת מחלקת השימור חיובית ממליצים לאשר.
 - התייחסות רשות העתיקות: המבוקש מאושר. המליצו לעדכן את הפרק ההיסטורי בתיק התיעוד ולשמר שלט בחזית הבית "בית סמואל". במבנה פעלה גלריה פורצת דרך שהשפיע על עולם התרבות בשנות ה-60. סוכם כי הדבר לא יכלל במסגרת ההיתר וכי יש להביא את נושא השילוט לוועדת הנצחה ולתאם מול מחלקת שימור.
 - רישוי: יש הציג את המצב הקיים בהתאם למאושר בהיתר משנות ה-70. יש לתקן המפרט לעניין גובה רצפה וסידור פתחים. יש לקבל אישור רשות העתיקות לפרגולה מוצעת במרפסת הגג.
 - סיכום: הוועדה המייעצת ממליצה לאשר את הבקשה בכפוף להערות המופיעות בפרוטוקול. האישור הוא לעניין ההיבטים של השימור.
- התכנון כולל החלפת גג (רעפים ברובו + גג שטוח) שאושר בהיתר בגובה מקסימלי של 37.19 + מ' (13.19 + יחסי) בגג שטוח מחומר קל ובמסגרת גובה הגג שאושר בהיתר. הגג השטוח שמוצע תואם לאופי הבינוי באזור.
- במסגרת תיקוני המפרט לאחר דיון בוועדה המייעצת- כל פעולות ופרטי השיפוץ מופיעים על גבי מפרט הבקשה. כמו כן צוינו חומרי הגמר בחזיתות לרבות חומרי גמר של ארקר לשחזור.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 05/06/2018**כיבוי אש**

לא נדרשת התייחסות כיבוי אש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

לא צפוי גידול בנפח האשפה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

שינויים ללא תוספת שטח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

ללא שינוי בקומת הקרקע.
חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 28/05/2018:

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

חו"ד נוספות:**מבנים לשימור - רינת מילוא 21/06/2017**

מזל שור 5 - מזל אריה 14, מבנה לשימור, מבנה בשמורה הארכיטקטונית של יפו העתיקה, חוות דעת מחלקת שימור:

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: שחזור ושמור חזיתות המבנה, תוספת מדרגות פנימיות בין הקומה הראשונה לקומת הגג, שינוי בגג והפיכתו לגג שטוח, שינויי פנים, שחזור ארקר, תוספת פרגולה, כפי שמופיע בהגשה.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.
- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.
- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
- לא בוצע תיאום סופי של ההגשה - בגוף ההגשה רשומות הערות חלקיות בלבד - תיקון על פי ההערות הנ"ל ו/או הערות אחרות וכן תיאום מפורט וסופי של כל פרטי ההגשה, יעשה לאחר החלטת הועדה בתיקים ירוקים.
- יש לתאם את הפרטים הבאים לאחר החלטת ועדה:
 - פרטי נגרות ומסגרות
 - פרטי ארקר
 - פרטי מעקות מרפסות ומרפסת גג
 - פרטי פרגולה
 - מיקום שלט היסטורי, אינטרקום ותיבת דואר
- ההיתר יותנה בשיקום/שיפוץ של המבנה על פי הנחיות השימור.
- הנחיות מפורטות לשיקום/שיפוץ המבנה על פי המקור ועל פי הנחיות השימור ירשמו במסגרת תיקים ירוקים.
- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

- לאשר את הבקשה לשיפוץ, שינויים ותוספת שטח של כ-6 מ"ר בבניין קיים לשימור ביפו העתיקה,
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. השלמת דרישות צוות השימור וקבלת אישורם הסופי להוצאת היתר.
2. תיקון המפרט בהתאם להנחיות בוחן הרישוי ובהתאם להמלצת הוועדה המייעצת ליפו.
3. הצגת אישור רשות העתיקות לפרגולה מוצעת.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין לפי הנחיות מחלקת השימור ושחברת שמ"מ ולהנחת דעתם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת תצהיר מהנדס שלד כי הבניין מסוגל לשאת את השינויים המבוקשים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתאום עם צוות השימור.

ההחלטה : החלטה מספר 36**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018**

לאשר את הבקשה לשיפוץ, שינויים ותוספת שטח של כ- 6 מ"ר בבניין קיים לשימור ביפו העתיקה,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. השלמת דרישות צוות השימור וקבלת אישורם הסופי להוצאת היתר.
2. תיקון המפרט בהתאם להנחיות בוחן הרישוי ובהתאם להמלצת הוועדה המייעצת ליפו.
3. הצגת אישור רשות העתיקות לפרגולה מוצעת.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין לפי הנחיות מחלקת השימור ושחברת שמ"מ ולהנחת דעתם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת תצהיר מהנדס שלד כי הבניין מסוגל לשאת את השינויים המבוקשים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתאום עם צוות השימור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0297	תאריך הגשה	19/02/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	חזקיהו המלך 58 רחוב מקור חיים 41	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	206/6973	תיק בניין	3505-041
מס' תב"ע	1 ג' 1, 2472, 2707	שטח המגרש	121 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן אביגיל	רחוב האמוראים 7, תל אביב - יפו 6920725
מבקש	בן ישי הכהן יורן	רחוב ערבי נחל 13, גבעתיים 5320025
מבקש	בן ישי הכהן אבישי	רחוב עין זיתים 1, תל אביב - יפו 6744800
בעל זכות בנכס	כהן אביגיל	רחוב האמוראים 7, תל אביב - יפו 6920725
בעל זכות בנכס	בן ישי הכהן יורן	רחוב ערבי נחל 13, גבעתיים 5320025
בעל זכות בנכס	בן ישי הכהן לילי	רחוב ערבי נחל 13, גבעתיים 5320025
בעל זכות בנכס	בן ישי הכהן אבישי	רחוב עין זיתים 1, תל אביב - יפו 6744800
עורך ראשי	כהן אדם	רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (יעל נויפלד)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש - קוטג' בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג. *הבניין מוצע בקיר משותף חופף עם הבניין המתוכנן במגרש הסמוך מזרח, בן 3 קומות עם בנייה חלקית על הגג עם 4 יחידות דיור (הוגש במסגרת בקשה מקבילה מס' 18-0296). עבור 2 הבניינים הנ"ל מתוכננת חנייה עילית בתחום המגרש הסמוך. כמו כן פתרון לאשפה עבור הבניין הנדון ניתן במגרש השכן וזאת ללא איחודם.

מצב קיים:

מגרש ריק עם עצים בוגרים המיועדים לכריתה.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2472/2707 אזור מגורים ב' מיוחד)

מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי שטח שרות 45% בקומה, סה"כ 90% ב-2 קומות. כ-108 מ"ר (במסגרת 90% בתחום המגרש הנדון) מעל מפלס הכניסה הקובעת - 35% מהשטחים העיקריים	כ-85 מ"ר ב-2 קומות. לא כל השטחים חושבו כראוי במניין השטחים המותרים. לא כל השטחים חושבו כראוי במניין השטחים לרבות הקיר המשותף שבחלקו מוצע בחריגה לתחום המגרש הסמוך בו מתוכנן בניין שכן כמפורט לעיל.	לא כל השטחים חושבו כראוי במניין השטחים המותרים.
קדמי לרח' חזקיהו המלך - 3 מ'	קדמי לרח' חזקיהו המלך - 3 מ'	-
קדמי לרח' מקור חיים - 3 מ'	קדמי לרח' מקור חיים - 2 מ'	

מותר	מוצע	סטייה
לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף.	החריגה פורסמה כהקלה לבניה על פי הקו בו בנויים רוב הבניינים בין שני צמתים. לצד הדרומי - קיר משותף חופף לצד המערבי - 3 מ'	
70%	כ- 40%	-
תכנית קרקע	יחידת דיור אחת	-
צפיפות	יחידת דיור אחת	-
מספר קומות	2 קומות	-
שימוש	מגורים	-

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג1

מותר	מוצע	סטייה
65% בבניה בו זמנית	כ-65%	-
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	-
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות. במקרים בהם ממדי הבניין אינם מאפשרים בנייה בנסיגות האמורות תותר באישור מהנדס העיר הקטנת הנסיוות בכפוף לפרסום הקלה	מוצע ללא נסיגה לכיוון החזית הפונה לרחוב חזקיהו המלך ולא פורסמה הקלה לכך.
גישת לגג העליון		הגג העליון מוצמד לדירת הגג במגרש הסמוך. כתוצאה מכך, לא ניתן פתרון גישה אליו ולא הוצג פתרון למערכת סולרית.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - אוורור	+	+
מפלס כניסה קובעת		+

הערות נוספות:

- הבניין הנדון והבניין השכן במגרש הסמוך מתוכננים בקיר משותף בתפר בין המגרשים שבחלקו חורג לתחום המגרש הסמוך. כמו כן פתרון חניה ואשפה עבור הבניין הנדון ניתן בתחום המגרש השכן ללא כל הצדקה לכך וללא איחוד המגרשים.
הבקשה להקמת הבניין השכן הועברה לוועדה בהמלצה שלילית, שכן:
 - התכנון מהווה הגדלת נפח הבניין ללא הצדקה תכנונית לאישור ההקלה לניוד השטחים תוך הגדלת תכנית קרקע לטובת חניה מבונה שמשרתת גם הבניין המתוכנן במגרש הסמוך מאחר וניתן להסדר חניה במרתף משותף ל-2 החלקות. בניגוד החלטת הוועדה שמאפשרת סידור חניה עילית אם לא ניתן להסדיר במרתף.
 - כוללת הקלות בקווי הבניין לכל הכיוונים שאינן נחוצות מבחינה תכנונית למימוש הזכויות המותרות, אלא נובעות מהגדלת מפחי הבניה, כאשר ניתן לנצל את הזכויות המותרות במסגרת קווי הבניין המותרים. נוגדת עקרונות תכנית ג1 ע"י סידור דירת גג נפרדת מעל דירה אחת המתוכננת בקומה העליונה במקום חדר יציאה

- לגג עבורה בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הגג. תיקון מפרט בקשה עלול להשפיע לבניין הנדון לרבות מתן פתרון חניה ואשפה וכלל מופע חזיתות של 2 הבניינים לכיוון הרחוב.
2. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת את בחינתה ללא סימון מפלס הכניסה הקובעת בתכנית או בחתכים, עם הצגת חתך אחד בלבד בתחום חדר המדרגות שאינו מאפיין את הבניין כולו, ללא הצגת חתכים נוספים הנדרשים לצורך הבנת הבניין לרבות גובה קומות ונפחי הבנייה, ללא הצגת כל החזיתות הרלוונטיות לרבות החזית הצפונית של הבניין הפונה לרחוב חזקיהו המלך.
3. הגג העליון של הבניין הוצמד לדירת הגג בחלקה הסמוכה כתוצאה מכך לא ניתן פתרון גישה לגג העליון ולא ניתן פתרון למערכת סולרית בניגוד לתקנות. בנוסף לא ניתן פתרון לגדרות סביב המגרש לאור תכנון משותף עם הבניה ב-2 המגרשים.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה בקו בנין אחורי בהתאם לאמור בתיק המידע - בניה במרחק 3 מ' מקו מגרש.
2. הקלה בקו בנין קדמי ובניה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת חזקיהו המלך פינת מקור חיים עד צומת בר יוחאי פינת מקור חיים.

תאריך הודעה אחרונה: 19/03/2018 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 08/04/2018

תנועה

דרישת התקן:

- 1 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 1 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 5 מקומות החניה המתוכננים ע"י מתקן חניה אוטומטי המשותף ל - 2 חלקות מתוכנן פתרון לסיבוב המכוניות לצורך יציאה בהילוך הקדמי ע"י פלטה מסתובבת בקומת קרקע
 - 1 מקומות חניה לאופניים
- יש לתת התייחסות לעץ במדרכה לאחר ועדה.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות רשות הכבאות למבנה ברמת סיכון נמוכה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה יש לבצע סקר גז-קרקע.

הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.

התווספו תנאים לקבלת היתר לנושאים אלה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון דו גוני	4.0	20.0	3.0	שימור	2,154
2	ברכיטון דו גוני	8.0	30.0	30.0	שימור	4,843
3	ברכיטון דו גוני	4.0	30.0	2.0	כריתה	4,843
4	ברכיטון דו גוני	6.0	30.0	2.0	כריתה	4,843
5	ברכיטון דו גוני	5.0	30.0	2.0	כריתה	1,383
6	ברכיטון דו גוני	8.0	40.0	2.0	כריתה	8,616
7	ברכיטון דו גוני	7.0	30.0	1.5	כריתה	4,843
8	ברכיטון דו גוני	8.0	40.0	2.0	כריתה	8,616
9	ברכיטון דו גוני	8.0	40.0	2.0	כריתה	8,616
10	ברכיטון דו גוני	5.0	30.0	2.0	כריתה	4,843
11	ברכיטון דו גוני	7.0	50.0	4.0	שימור	13,459
12	ברכיטון דו גוני	7.0	50.0	4.0	כריתה	13,459

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 19/02/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יעל נויפלד)

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג'), בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן:
- הבניין הנדון מתוכנן בקיר משותף עם בניין חדש במגרש השכן, כאשר פתרון לאשפה ולחניה עבורו ניתנו בתחום המגרש השכן ללא איחוד המגרשים. בקשה מקבילה להקמת הבניין השכן (18-0296) הועברה לוועדה בהמלצה שלילית ותיקונה יגרום לשינוי תכנון במגרש הנדון לרבות מתן פתרון חניה, אשפה ומופע חזיתות של 2 הבניינים לכיוון הרחוב.
 - נוגדת את הוראות תכנית ג' 1 לעניין סידור נסיגה לכיוון החזית הפונה לרחוב חזקיהו המלך ולא פורסמה הקלה לכך.
 - הוגשה ללא מתן פתרון למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.
 - הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה: ללא סימון מפלס כניסה קובעת, ללא הצגת כל החתכים הרלוונטיים, אלא חתך אחד בלבד שאינו מאפיין את הבניין כולו, ללא הצגת כל החזיתות הרלוונטיות לרבות החזית הצפונית הפונה לרחוב חזקיהו המלך.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג'), בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן:
- הבניין הנדון מתוכנן בקיר משותף עם בניין חדש במגרש השכן, כאשר פתרון לאשפה ולחניה עבורו ניתנו בתחום המגרש השכן ללא איחוד המגרשים. בקשה מקבילה להקמת הבניין השכן (18-0296) הועברה לוועדה בהמלצה שלילית ותיקונה יגרום לשינוי תכנון במגרש הנדון לרבות מתן פתרון חניה, אשפה ומופע חזיתות של 2 הבניינים לכיוון הרחוב.
 - נוגדת את הוראות תכנית ג' 1 לעניין סידור נסיגה לכיוון החזית הפונה לרחוב חזקיהו המלך ולא פורסמה הקלה לכך.
 - הוגשה ללא מתן פתרון למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.
 - הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה: ללא סימון מפלס כניסה קובעת, ללא הצגת כל החתכים הרלוונטיים, אלא חתך אחד בלבד שאינו מאפיין את הבניין כולו, ללא הצגת כל החזיתות הרלוונטיות לרבות החזית הצפונית הפונה לרחוב חזקיהו המלך.

עמ' 248

3505-041 18-0297

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0377	תאריך הגשה	06/03/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קדם 83 רחוב דישון 3	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	57/8995	תיק בניין	3060-083
מס' תב"ע	ע1, 2660	שטח המגרש	296

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורון סהר אחזקות בע"מ	דרך בגין מנחם 86, תל אביב - יפו 6713833
בעל זכות בנכס	דורון סהר אחזקות בע"מ	דרך בגין מנחם 86, תל אביב - יפו 6713833
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		159.83		10.63	428.50	מעל
						מתחת
		159.83		10.63	428.50	סה"כ

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה	
שינויים כלפי היתר בבניין בבנייה, הכוללים: פיצול דירה דו מפלסית בקומת קרקע ובקומה ראשונה ע"י ביטול מדרגות פנימיות, סגירת חלל עובר בין הקומות, וסידור ממ"ד עבור הדירה החדשה, סה"כ בבניין לאחר השינויים הנ"ל - 6 יח"ד, לעומת 5 בהיתר.	

מצב קיים:

בניין בבנייה על פי היתר מס' 16-0262 משנת 2016.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	27/10/2016	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	16-0262

בעלויות:

המגרש מורכב מחלקה 6 וחלק מחלקה 44 בבעלות משותפת של פרטיים. נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' לכל הבעלים על המגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור ד')

שטחים עיקריים	שטחי שרות	מותר	מוצע	סטייה
150% משטח המגרש שהם 444 מ"ר.	25% (111 מ"ר) משטח עיקרי + הפרשי ממ"דים (30 מ"ר).	סה"כ עיקרי + שרות 585 מ"ר.	440 מ"ר - לפי עורך הבקשה.	
			159.8 מ"ר	18.80 מ"ר.
			סה"כ 587.80 מ"ר.	

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
מס' יחידות מותר	4.4 יח"ד, המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי ב- 100	תוספת של יח"ד אחת ל- 5 יח"ד מאושרות בהיתר. סה"כ 6 יח"ד.	2 יח"ד. ראה הערות

הערות לבקשה:

1. במסגרת היתר מקורי לבניין משנת 2016 לא מומשו כל הזכויות המותרות על המגרש לעניין השטחים העיקריים, נוצלו 434 מ"ר לעומת ה- 444 מ"ר המותרים, והבקשה שבנדון כוללת הגדלת השטחים הנ"ל ע"י סגירת חלל עובר וביטול מדרגות פנימיות לצורך פיצול דירת הדופלקס והגדלת הצפיפות בבניין. הנ"ל לא מצא ביטוי ברור בחישוב השטחים, תוספת ממ"ד בדירה החדשה אינו מכסה את כל השטח העיקרי שנוסף, והתכנון החדש כולל הגדלת שטחי שרות מעבר למותר על פי תב"ע.
2. במסגרת היתר אושרו 5 יח"ד, לעומת 4 דירות מותרות לפי התב"ע והדירה שנוספה פורסמה כהקלה להגדלת הצפיפות במסגרת 20% (שבס).
3. בבקשה שבנדון, נעשה פרסום הקלה להגדלת הצפיפות מעל למאושר בהקלה בהיתר המקורי, עד 6 יח"ד כהקלה נוספת בעוד 10%, המשלימים את ה- 30% שניתן לאשר על פי תקנות החוק, שאינו מתקיים בבקשה שבנדון, ב- 10% שנותרו, ניתן לקבל 0.5 יח"ד שלא ניתן לעגל ליח"ד חדשה לפי התקנות.
4. בנוסף להנ"ל שטח דירה חדשה שנוספה פחות מ- 70 מ"ר המחייבים על פי תקנות החוק.

הקלות מבוקשות:

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

1. הקלה בצפיפות בשיעור של 30% עפ"י תקנת ש.ב.ס מ- 4 יח' ל- 6 יח'
2. הגדלת היצע דירות.

תאריך הודעה אחרונה: 24/04/2018, לא נתקבלו התנגדויות.

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 03/11/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה, הרסו את כל הבנייה ישנה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י איאד אבו חבלה)

לא לאשר את הבקשה המהווה הגדלת צפיפות מעבר למותר במסגרת הקלה של עד 5 יחידות דיור בלבד, ונוגדת את הנקבע בתקנות לעניין זה לרבות שטח הדירות שנוספו, ומהווה הגדלת שטחי שרות מעבר למותר.

ההחלטה: החלטה מספר 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאשר את הבקשה המהווה הגדלת צפיפות מעבר למותר במסגרת הקלה של עד 5 יחידות דיור בלבד, ונוגדת את הנקבע בתקנות לעניין זה לרבות שטח הדירות שנוספו, ומהווה הגדלת שטחי שרות מעבר למותר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0571	תאריך הגשה	16/04/2018
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הריסה

כתובת	גר צדק 8	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	39/7073	תיק בניין	3220-006
מס' תב"ע	ע1, 2728, 9016	שטח המגרש	472

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשקר ויויאן	רחוב גר צדק 8, תל אביב - יפו 6815608
בעל זכות בנכס	אשקר ויויאן	רחוב גר צדק 8, תל אביב - יפו 6815608
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

פירוט שטחים					
סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
661.87	140.23		228.11	48.33	
373.82	79.20				
1035.68	219.42		228.11	48.33	

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חניה, סה"כ בבניין 9 יח"ד.

מצב קיים:

מגרש בנוי, קיימת בניה עד גבולותיו המיועדת להריסה לשם הקמת בניין חדש.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות אחת והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2728 אזור מגורים ג')

שטחים עיקריים	שטחי שירות	מותר	מוצע	סטייה
140% משטח המגרש המהווים 660.80 מ"ר.	25% משטח עיקרי 165.20 מ"ר + הפרשי ממ"דים של 5 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 45 מ"ר, המהווים 210.20 מ"ר.	קדמי לרחוב גר צדק 0 מ'.	כ- 662 מ"ר.	סטייה של כ- 1.2 מ"ר שניתן לתקן.
		צדדי מזרחי 2.40 מ'.	כ- 228 מ"ר, החריגה של כ- 18 מ"ר בשטחי השרות הינם במסגרת ה- 5% משטח המגרש שניתן לאשר עבור נגישת במבנה עם יותר מ- 6 יח"ד. לבקשה צורף אישור יועץ נגישות.	
			0 מ'.	פורסמו הקלות להקטנת קו בניין אחורי ב- 10%

סטייה	מוצע	מותר	
למבנה ולהבלטת מרפסות במסגרת ה-40% מקו הבניין האחורי.	2.40 מ'.	צדדי מערבי 2.40 מ'.	
	3.70 מ' למבנה, והבלטת מרפסות ב-1.20 מ' עד 1.50 מ' מקו הבניין.	אחורי 4 מ'.	
	כ- 54% משטח המגרש.	70% משטח המגרש המהווים 330.40 מ"ר.	תכנית קרקע
2 יח"ד פורסמה הקלה להגדלת הצפיפות ב-30% מהמותר.	9 יח"ד. ממוצע שטח 8 יח"ד ראשונות שבמסגרת ה-20% הוא 81 מ"ר. שטח דירה תשיעית שנתקבלה במסגרת ה-10% כ-120 מ"ר.	המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-100 ניתן לקבל עד 7 יח"ד. שטח יחידת דיור בממוצע 90 מ"ר.	מס' יחידות מותר
0.43 מ' חריגה בגובה פורסמה לצורך תפקוד מרתף עם מכפילי חניה.	10.93 מ'.	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה עד מפלס הגג העליון, ללא גובה מעקה הגג של 1.3 מ'.	גובה במטרים
פורסמה הקלה להגדלת תכנית הבניה על הגג עד ל-63% בהתאם למקובל באזור.	בניה על הגג במסגרת השטחים המותרים. הנסיגה כולה מעל ל-5.8 מ'. שטח הבניה על הגג כ-60% משטח הגג. גובה הבניה על הגג 3 מ' למעט הבלטת גג פיר המעלית ב-0.45 מ' מעל לגג, וההבלטה פורסמה.	תותר בניה על הגג במסגרת אחוזי הבניה המותרים. בניה על הגג תהיה ברובה-לפחות 75% מרוחב החזית לרחוב בנסיגה של 2.5 מ'. שטח הבניה לא יעלה על 50% משטח הגג. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 3 מ' כולל התקרה.	בניה על הגג
	מגורים.	מגורים.	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	X	
בניה במרווחים, בליטות		
גודל חדריים - אוורור	X	
חסר פתרונות אוורור בחלק מחדרי השירות.	X	
פורסמה הקלה להגבהת גדרות מ-1.5 ל-3.50 מ' בניגוד למדיניות המקובלת באזור, המתיר גדרות בגובה של 2.2 מ'.	X	
פיתוח שטח, גדרות		

הערות נוספות- בניה תת קרקעית:

- בניה תת קרקעית, בחלק הקדמי מרתף מוצמד לדירת קומת קרקע, במסגרת תכנית הדירה ובתוך קווי הבניין המותרים, לא סומן בו שימושים, ואין הצדקה תכנונית לכמות הפתחים בו. ובחלק העורפי המרתף מתוכנן עד גבולות המגרש עבור 9 מקומות חניה מתוכם 8 עם מכפילי חניה.
- המפרט המקורי כולל ליקויים שונים כגון: אי סימון בניה קיימת בקו אפס במגרשים הסמוכים בצורה ברורה, ותכנון פירים עוברים בצמוד לחדר המדרגות המשותף המאפשר צירוף שטחם לדירות הסמוכות. הנ"ל נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט. הוגש מפרט מתקון עם שיפור התכנון לרבות מתן פתרון חלקי עבור מסתורי כביסה לדירות בחללים העוברים. המפרט המתוקן כולל סימון קונטור הבניה הקיימת במגרשים הסמוכים לאחר הריסת הבניה בתחום המגרש הנדון בפלישה למגרשים הנ"ל.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הגבהת הבניין עד לגובה של 10.93 מ' המותרים על פי תכנית.
 2. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ואחורי ל 3.50 מ'.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.70 מ' במקום 4 מ' המותר.
 4. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
 5. הגדלת תכנית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 6. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
 7. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 9 במקום 7 המותר על פי תכנית.

8. הבלטת חלקי מרתף במגרשים הסמוכים.

תאריך הודעה אחרונה: 22/05/2018

התייחסות להקלות:

– הקלה מס' 8 לא רלוונטית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יוחנן אסנת	רחוב איסקוב ניסים 9, תל אביב - יפו 6815913	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות שכן, על המגרש לכיוון רחוב איסקוב ניסים מס' 9: התנגדות למפה המצבית, בטענה שחסר בה סימון המבנה שלו. התנגדות לכל ההקלות, בטענה שמהווים לדירת המתנגד חסימת אור ואוורור ואישור ההקלות עלול לפגוע ביציבות המבנה שלו.

התייחסות להתנגדויות:

המפה המצבית נבדקה ואושרה במחלקת מדידות ואין הצדקה להוסיף בה את כל קונטור מבנה שכן. בניה מוצעת אינה חוסמת אור ואווריר לדירת המתנגד, שכן התכנון המוצע אינו בקו אפס עם המתנגד ולפי התכנית המתקנת, דירת השכן בעורף המגרש לא קיימת על קו אפס. לאור חפירת מרתף עד גבולות המגרש, תידרש מהמבקש המצאת פוליסת ביטוח שתכסה כל נזק במידה וייגרם לבניה ולתשתיות הסמוכות למגרש.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 11/06/2018

תנועה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 9 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

9 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

8 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקני דו חניון במרתף חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן מנסור מוחמד

חסר:

1 מקומות חניה לרכב פרטי - גודל המגרש לא מאפשר הסדר עוד מקום חניה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

גנים ונוף

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתף.

הוטען סקר,

והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

מיפוי יעוד העצים - אינו מסומן בתכנית ה 100.

במגרש ובקרבתו קיים 1 עצים / שיחים:

מיקום העץ - במגרש, אינו מוגן.

לסיכום: שטח החצר כ 150 מ"ר, חלקה מעל מרתף.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים תיקונים נדרשים : על חדר האשפה להכיל מתג תאורה חיצוני, ברז שטיפה וניקוז. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות

נדרש לסמן פתחי אוורור במרתפים המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י סרגיי חנוכייב 22/04/2018

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

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י איאד אבו חבלה)

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולבקש המצאת פוליסת ביטוח שתכסה כל נזק במידה וייגרם לבניה קיימת ולתשתיות על המגרשים הסמוכים, ולדחות את שאר הטענות לעניין ההקלות, שאישורן אינו מהווה חסימה לאור ולאוויר לבניה קיימת ולדירת המתנגדת.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חניה, סה"כ בבניין 9 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 9 במקום 7 המותר על פי תכנית.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 10.93 מ' לעומת ה- 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.70 מ' במקום 4 מ' המותר.
4. הבלטת גזוזטורות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך מימוש זכויות.
6. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
7. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ואחורי ל 2.20 מ', בהתאם למדיניות המקובלת האזור.

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. השלמת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות תוך סידורם בתחום חלל עובר (בסמוך לחדר המדרגות המשותף).
3. הצגת סוג גגות בבניה המיועדת להריסה ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) בהתאם לנקבע בתקנות בתאום עם רשות לאיכות הסביבה.
4. הקטנת שטח עיקרי בהתאם למותר ותיקון המפרט בהתאם.
5. הקטנת כמות החלונות במרתף הצמוד לדירות תוך ביטול החלונות שאינם נחוצים לתיפקוד המרתף על פי השימוש הנקבע בתכנית. עדכון המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.
6. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת העבודות בידי מח' פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי- פגיעה לבנינים במגרשים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה של הבניה במגרש הנדון שנבנתה בפלישה למגרשים הנ"ל והחזרת המצב לקדמותו.

תיאור הדיון :

דורון ספיר : נא להחליף את הסדר בין סעיף א' לב' בהחלטה. לרשום קודם אם מאשרים או לא.
הלל הלמן : נכון.

ההחלטה : החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חניה, סה"כ בבניין 9 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 9 במקום 7 המותר על פי תכנית.
 2. הגבהת הבניין עד לגובה של 10.93 מ' לעומת ה- 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.70 מ' במקום 4 מ' המותר.
 4. הבלטת גזוזטורות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו בניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
 5. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך מימוש זכויות.
 6. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
 7. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי ואחורי ל 2.20 מ', בהתאם למדיניות המקובלת האזור.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולבקש המצאת פוליסת ביטוח שתכסה כל נזק במידה וייגרם לבניה קיימת ולתשתיות על המגרשים הסמוכים, ולדחות את שאר הטענות לעניין ההקלות, שאישורן אינו מהווה חסימה לאור לאוויר לבניה קיימת ולדירת המתנגדת.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. השלמת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות תוך סידורם בתחום חלל עובר (בסמוך לחדר המדרגות המשותף).
3. הצגת סוג גגות בבניה המיועדת להריסה ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) בהתאם לנקבע בתקנות בתאום עם רשות לאיכות הסביבה.
4. הקטנת שטח עיקרי בהתאם למותר ותיקון המפרט בהתאם.
5. הקטנת כמות החלונות במרתף הצמוד לדירות תוך ביטול החלונות שאינם נחוצים לתיפקוד המרתף על פי השימוש הנקבע בתכנית. עדכון המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.
6. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת העבודות בידי מח' פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
7. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אי פגיעה לבניינים במגרשים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה של הבניה במגרש הנדון שנבנתה בפלישה למגרשים הנ"ל והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-0685	תאריך הגשה	08/05/2018
מסלול	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	נוה שאנן 20 רחוב בני ברק 10	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	10/6946	תיק בניין	0038-020
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, ע"ג, אף, 44	שטח המגרש	468

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נווה שאנן 20 בע"מ	רחוב תע"ש 1, רמת גן 5251243
בעל זכות בנכס	תאי השקעות וסחר בע"מ	רחוב תע"ש 1, רמת גן 5251243
עורך ראשי	סגל עופר	שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	1541.72	117.25		254.40	42.18
מתחת	40.38	8.63		60.20	4.01
סה"כ	1582.10	125.87		314.60	46.20

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, מעל מרתף עם מקלט, הכוללים: - שינויים בחלוקת השטחי המסחר בקומת הקרקע, הקצאת חלקי השטחים לטובת הגדלת שטח של חדר המדרגות והקמת מעלית פנימית נוספת לכל גובה הבניין, הוספת אמצעי חיזוק פנימי וחיצוני בצמוד לקירות קיימים. - השלמת הבנייה בקומה הרביעית לשם סידור דירה אחת גדולה (בהיקף של כ-2/3 משטח הקומה) עם שיפור מיגון ו-2 כניסות נפרדות לדירה זו מתוך חדר המדרגות המשותף כאשר הדירה השנייה בקומה סומנה כ"לא שייכת לבקשה". - תוספת 2 קומות חדשות וקומה חלקית על הגג עם סה"כ 2 יחידות דיור חדשות ומרחב מוגן קומתי (ממ"ק) בכל קומה. - לפי המסומן במפרט הבניין מוצע עם 8 יחידות דיור חדשות.

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות עם מסחר בקומת הקרקע שמחולקת לגובה והבנייה במפלס העליון הוצגה כ"קומת גלריה קיימת", מעל מרתף עם מקלט.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
היתר	1948	היתר לקומה אחת המכילה 2 חנויות	209
היתר	1955	הוספת חנות (שלישית) בקומת הקרקע	1043
היתר	1958	הוספת חנות (רביעית) בקומת הקרקע	247
היתר	1959	הוספת מקלט במרתף, הוספת 2 חנויות בקומה א', בניית קומה ב' המכילה 3 דירות והקמת חדר כביסה על הגג.	222/221
היתר	1970	הוספת אגף בן 2 קומות וקומה תחתונה המכיל באגף החדש: בקומה	374

	התחתונה – מקלט, חדר שירות ומחסן. בקומה א'- 3 חנויות ובקומה ב-דירת מגורים.		
572	תוספת קומה ג' המכילה 3 דירות	1973	היתר
951	הרחבת המקלט ותוספת קומה ד' המכילה 2 דירות	1977	היתר
5-177	שינויים פנימיים בקומה ד' והקמת חדר מדרגות על הגג	1980	היתר
3-16	שינויים פנימיים ושימוש חורג ממגורים למסחר בכל הקומות לתקופה של 3 שנים.	1981	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 7 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של בעליהם של 6 מתוך 7 תתי חלקות. לבעל הנכס שלא חתם (תתי חלקה מספר 6) נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב'.

הערות לבקשה:

הבקשה כוללת שינויים בשטחי המסחר תוך הקצאת חלק משטחן לטובת חדר המדרגות המשותף אך היחידות סומנו כ"לא שייכות לבקשה". כמו כן הבניה בקומה השנייה והשלישית סומנה ללא הצגת צפיפות ברורה עם סימון כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך מאחר ועשו שינויים לשם הקצאת חלקי השטח העיקרי לטובת הגדלת חדר המדרגות המשותף. באותה תפיסה גם הבניה בקומה העליונה הקיימת סומנה בחלקה כ"לא שייכות לבקשה" מלבד דירה אחת שלא פורט יעודה כל השטחים והיא מוצעת עם 2 כניסות לפחות מתוך חדר המדרגות המשותף. כלומר הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינתה, ללא הצגת צפיפות ושטח הדירות בקומות. הנ"ל נוגדת מדיניות הוועדה והחלטת ועדת ערר שהתקבלה בבקשה לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38 בכתובת נצח ישראל 9 ולפיה על מבקש הבקשה להתייחס לכל יחידות הדיור הקיימות בבניין ולא ניתן לסמן "לא שייך לבקשה" כאשר הבקשה מוגשת עבור בניין שלם.

הקלות מבוקשות:

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

1. תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38.
2. תוספת של 25 מ"ר לדירה קיימת בקומה השלישית.
3. תוספת קומה רביעית וחמישית חדשות במתווה של הקומה האחרונה המורחבת, הכוללות 3 יח"ד חדשות בכל קומה בהתאם לזכויות תמ"א 38.
4. תוספת קומה שישית חלקית חדשה הכוללת 2 יח"ד חדשות בשטח של 50% מהקומה החדשה מתחתיה.
5. קו בנין צדדי 2 מ' עפ"י תמ"א 38.
6. מרפסות בקומות החדשות מעל המרפסות הקיימות.
7. חדר מדרגות המשכי לגג עליון עפ"י דרישות תמ"א 38.
8. מרפסת גג עד קו חיזוקי הבניין.

תאריך הודעה אחרונה: 30/05/2018

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 30/05/2018**תנועה**

דרישת התקן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים
חסרים:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן, לכן המלצה:

1. להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 2. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר מקומות חניה לרכב דו גלגלי.
 3. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
- המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים : יש לשנות מיקום מסתור ולהציגו על פי ההנחיות המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, מנדפים המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלט

עבור הדירות החדשות : מתוכננים ממ"קים חדשים בקומות ד', ו-ה' עבור הדירות הקיימות : מתוכנן חדר מחוזה בקומה ג' הקיימת ושיפוץ מקלט קיים בקומת מרתף. תכנון חדר מחוזה בקומה ג' מוצדק, מאחר והצבת ממ"ד בקומת ג' בשטח הקירות היורדים של הממ"קים העליונים ייצור פיצול של דירה קיימת. יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

נדרשים תיקונים בתכנית הקרקע
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

הבקשה אינה כוללת מענה לתקן החנייה לנכים משום שאין מקום במגרש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

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 ע"י לב פוטשניקוב 05/10/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הוועדה : (ע"י ערן אברמוביץ)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, מעל מרתף עם מקלט, שכן :

- כוללת שינויים בשטחי המסחר תוך הקצת חלק משטחן לטובת חדר המדרגות המשותף אך היחידות סומנו כ"לא שייכות לבקשה". כמו כן הבניה בקומה השנייה והשלישית סומנה ללא הצגת צפיפות ברורה עם סימון כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך מאחר ועשו שינויים לשם הקצאת חלקי השטח העיקרי לטובת הגדלת חדר המדרגות המשותף. באותה תפיסה גם הבניה בקומה העליונה הקיימת סומנה בחלקה כ"לא שייכות לבקשה מלבד דירה אחת שלא פורט יעוד כל השטחים והיא מוצעת עם לפחות 2 כניסות מתוך חדר המדרגות המשותף.

כלומר הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינתה, ללא הצגת צפיפות ושטח הדירות בקומות. הנ"ל נוגדת מדיניות הוועדה והחלטת ועדת ערר שהתקבלה בבקשה לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38 בכתובת נצח ישראל 9 ולפיה על מבקש הבקשה להתייחס לכל יחידות הדירור הקיימות בבניין ולא ניתן לסמן חלק משטחים כ"לא שייך לבקשה" כאשר הבקשה מוגשת עבור חיזוק של בניין שלם.

ההחלטה : החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-18-2 מתאריך 19/12/2018

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, מעל מרתף עם מקלט, שכן:

- כוללת שינויים בשטחי המסחר תוך הקצת חלק משטחן לטובת חדר המדרגות המשותף אך היחידות סומנו כ"לא שייכות לבקשה". כמו כן הבניה בקומה השנייה והשלישית סומנה ללא הצגת צפיפות ברורה עם סימון כ"לא שייכת לבקשה" ללא כל הצדקה לכך מאחר ועשו שינויים לשם הקצאת חלקי השטח העיקרי לטובת הגדלת חדר המדרגות המשותף. באותה תפיסה גם הבניה בקומה העליונה הקיימת סומנה בחלקה כ"לא שייכת לבקשה מלבד דירה אחת שלא פורט יעוד כל השטחים והיא מוצעת עם לפחות 2 כניסות מתוך חדר המדרגות המשותף. כלומר הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינתה, ללא הצגת צפיפות ושטח הדירות בקומות. הנ"ל נוגדת מדיניות הוועדה והחלטת ועדת ערר שהתקבלה בבקשה לחיזוק מבנה קיים מכוח תמ"א 38 בכתובת נצח ישראל 9 ולפיה על מבקש הבקשה להתייחס לכל יחידות הדירור הקיימות בבניין ולא ניתן לסמן חלק משטחים כ"לא שייך לבקשה" כאשר הבקשה מוגשת עבור חיזוק של בניין שלם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	18-1169	תאריך הגשה	23/07/2018
מסלול	ציבורי/תעסוקה	פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	ציבורי

כתובת	שדרות הבעש"ט 2	שכונה	יפו ג' ונווה גולן
גוש/חלקה	21/7075	תיק בניין	3251-002
מס' תב"ע	תממ"מ 1/5, תמ"מ 4/1/5, 2391	שטח המגרש	51138

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת מוסדות חינוך, תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115
בעל זכות בנכס	סיכסיכ עוסמאן	חוף ירושלים 110, תל אביב - יפו
עורך ראשי	גולן רקפת	רחוב אלון התבור 21, קיסריה 3079520
מתכנן שלד	שמואל אנג'ל מהנדסים	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
הקמת 2 מגרשי קט-רגל ופיתוח שטח ציבורי המיועד לאזור ספורט ושעשועים עבור מרכז חינוכי לספורט וכדורגל ע"ש דייוויס לואיס. לכל מגרש גדר היקפית בגובה 6 מ' ותקרת רשת. מסביב שבילים להולכי רגל, שביל אופניים וגינון.

מצב קיים:

מגרש לא מבונה

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה

התאמה לתב"ע 2391

התכנית מאפשרת שינוי יעוד קרקע משטח המיועד לתעלת נחל אילון ושירותים ציבוריים לאזור ספורט ושעשועים כפי שמסומן בתשריט. לפי נספח הבינוי של התכנית בשטח המיועד למגרשי קטרגל מתוכנן פיתוח שטח ומתקני משחקים לילדים. לפי תב"ע (סעיף 10) לא תאושר כל בניה אלא בהתאם לנספח הבינוי. נספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מס' 2391 ובנינים ומתקני ספורט ושעשועים יוקמו לפי תנאי הבניה כדלקמן...
...הערה: שינויים לא מהותיים מנספח הבינוי טעונים אישור בהחלטה של וועדה מקומית ומחוזית. לאור חוות דעת אדריכל העיר, ניתן לראות את הבניה המבוקשת כשינוי לא מהותי של נספח הבינוי.

הערה:

התכנית הוגשה באופן שמקשה על ההבנה מה קיים ומה מבוקש, חסרים מפלסים ומידות והוסף מידע לא רלוונטי לרישוי.

חו"ד יעוץ משפטי ע"י הראלה אברהם אוזן מ-28.11.2018

בישיבה שקיימנו היום בקשר להקמת 2 מגרשי קט-רגל במגרש המיועד לאזור ספורט ושעשועים בתכנית 2391, סוכם הבאות:

1. תוכנית 2391 התירה בנייה במגרש הנדון בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מהתוכנית ומחייב עיון בנספח הבינוי מלמד ששני מגרשי קט-רגל המבוקשים לא מופיעים בנספח הבינוי.

2. הבינוי שנקבע בנספח הבינוי מומש, כאשר מבוקש למקם את מגרשי הקט-רגל בשולי המתחם בשטח פתוח לא מנוצל הגובל בשד' ירושלים.
3. בהתאם לסעיף 10 בתכנית 2391 "שינויים לא מהותיים מנספח הבינוי טעונים אישור בהחלטה של הועדה המקומית והמחוזית".
4. ניתן לראות במגרשי הקט-רגל המבוקשים שינוי לא מהותי לנספח הבינוי ולאשרם בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית.
5. יצוין שתוכנית 2391 תיקנה את תוכנית 577. תוכנית 577 קובעת בסעיף 19 שבה כי "לאורך שד' ירושלים תוקם גדר ביטחון דקורטיבית באישור הועדה המקומית". נוכח הוראה זו ניתן לקבוע במגרשי הקט-רגל המבוקשים בחזית שד' ירושלים גדר בגובה של 4 מ' + רשת של 2 מ', כאשר אין מניעה שגדר זו תהיה גדר היקפית כלפי פנים המגרש.
6. בנוגע לרשת לקירוי המבוקשת הרי שאין מניעה לאשרה ואין לראות בקירוי רשת משום שטח שיש לחשבו.
7. נוכח העובדה שנדרש אישור הועדה המחוזית מוצע שתתקיים פגישה מול נציגי הועדה המחוזית לקבל אישורם למתווה זה.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 31/10/2018

כיבוי אש

לא נדרשת התייחסות כיבוי אש.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

על פי תיק המידע, נדרש אישור אגף דרכים לתכנון, התכנית המאושרת הוטענה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצגת הסדרת פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

מבוקש שטח פתוח ובו מגרשי ספורט בסביבה בה קיימים מגרשי ספורט בסביבה.
לא נדרש תיאום איכות הסביבה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

ייעוד עצים על פי טבלת העצים המאושרת. ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לאכלוס לאישור שפ"ע לנטיעות וליווי אגרונום.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוג

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות פיתוח

חוות דעת אדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	מייש דרומי	3.0	6.0	2.0	שימור	
11	מייש דרומי	3.0	8.0	2.0	שימור	
12	מייש דרומי	4.0	10.0	2.0	שימור	226
13	מייש דרומי	4.0	15.0	2.0	שימור	509
14	מייש דרומי	4.0	13.0	2.0	שימור	382
18	ברכיכטון הסלעים	5.0	55.0	3.0	שימור	8,549
19	ברכיכטון הסלעים	3.0	24.0	2.0	שימור	1,085

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	ברכיטון הסלעים	4.0	60.0	3.0	שימור	13,565
21	ברכיטון הסלעים	4.0	58.0	3.0	שימור	9,507
22	סיגלון עלה-מימוזה	8.0	24.0	6.0	שימור	5,209
23	סיגלון עלה-מימוזה	5.0	20.0	3.0	שימור	804
24	צאלון נאה	4.0	33.0	3.0	כריתה	4,377
25	צאלון נאה	5.0	44.0	8.0	כריתה	7,295
26	אלביציה צהובה	7.0	32.0	8.0	כריתה	3,087
27	מייש דרומי	3.0	11.0	2.0	כריתה	205
29	אלביציה צהובה	9.0	40.0	10.0	כריתה	2,412
31	סיגלון עלה-מימוזה	5.0	20.0	4.0	כריתה	603
32	סיגלון עלה-מימוזה	7.0	24.0	6.0	כריתה	1,302
33	ברכיטון אדרי	5.0	34.0	2.0	כריתה	3,775
35	מייש דרומי	4.0	13.0	2.0	כריתה	382
36	מייש דרומי	3.0	8.0	1.0	כריתה	
37	אנטרולביום כפוף-פרי	6.0	36.0	8.0	כריתה	5,697
38	סיגלון עלה-מימוזה	6.0	25.0	4.0	כריתה	1,256
39	אנטרולביום כפוף-פרי	7.0	46.0	9.0	כריתה	6,976
41	אלביציה צהובה	6.0	40.0	10.0	כריתה	3,617
42	אלביציה צהובה	8.0	48.0	8.0	שימור	5,209
84	פיקוס השדרות	14.0	179.0	17.0	שימור	211,278
85	איקליפטוס המקור	13.0	123.0	6.0	כריתה	37,054
86	אלביציה צהובה	11.0	44.0	12.0	כריתה	4,377
199	מייש דרומי	3.0	11.0	2.0	כריתה	205

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 31/07/2018

טרם החלו לבנות

חוו"ד אדריכל העיר ע"י אלעד דמשק מ-29.10.2018

חוו"ד משותפת למחלקת תכנון יפו והדרום ולאדריכל העיר :

1. התכנון המוצע מאושר מבחינה עיצובית.
2. ניתן לראות בבניה המבוקשת שינוי לא מהותי של נספח הבינוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת 2 מגרשי קט-רגל ופיתוח שטח עבור מרכז חינוכי לספורט וכדורגל ע"ש דייוויס לואיס, בתנאי אישור הוועדה המחוזית לשינוי לא מהותי של נספח הבינוי (תב"ע 2391), בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערה:

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

תיאור הדיון :

הוצגה בפני חברי הוועדה הצגת המראה את השינוי המבוקש בתוכנית הבינוי.

פרידה פיירשטיין : מגרשי הקט רגל אינם מופיעים בנספח הבינוי. התוכנית במקום קובעת ששינוי לא מהותי בנספח מצריכה אישור של הוועדה המקומית והמחוזית. אנחנו סבורים שלא מדובר בשינוי מהותי. לכן יש לאשר את הבקשה בוועדה המקומית ולאחר מכן במחוזית.

דורון ספיר : הבקשה חריגה. בדרך כלל אנחנו דנים בבקשות לשימושים חורגים ובקשות עם הקלות. ליאור שפירא : יש שם כבר מגרש אחד?

פרידה פיירשטיין: יש מגרש כדורגל. המתחם כולו מיועד לספורט ושעשועים.

ההחלטה : החלטה מספר 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

לאשר את הבקשה להקמת 2 מגרשי קט-רגל ופיתוח שטח עבור מרכז חינוכי לספורט וכדורגל ע"ש דייוויס לואיס, בתנאי אישור הוועדה המחוזית לשינוי לא מהותי של נספח הבינוי (תב"ע 2391), בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

הערה:

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.