

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-24-0088 תאריך: 14/01/2025 שעה: 12:30
 לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
 גבירול 69

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-0137	0544-027	בלוך דוד 27	ראובן ברונובסקי- הנדסה בניין ופיתוח בעמ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות בלוך דוד 27, סוטין 5

6217/284	גוש/חלקה	22-0137	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	23/01/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0544-027	תיק בניין
507.00	שטח	19-00874	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ראובן ברונובסקי- הנדסה בניין ופיתוח בעמ
בלוך דוד 27, תל אביב - יפו 6416133

עורך הבקשה

עמית מולד
מורדי הגטאות 18, הוד השרון 4522782

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: תוספת יח' דיור בקומת הגג במקום 2 חדרי יציאה והרחבתו ל 65% מהקומה שמתחת הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: 3729 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ג', ד', ה', קומת הגג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול מדרגות בין קומות ד' ל-ה' ובין קומה ה' לקומת הגג, שינויים גאומטרים בחדרים בקומה ה', תוספת אחרת: 1. תוספת קומה 1
2. תוספת 2 יח' דיור וסה"כ 11 דירות בבניין
3. איחוד 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת והשלמת קומה שש לקומה מלאה
4. תוספת דירת גג בקומה 7 65% מהקומה שמתחת
5. ביטול חדר מדרגות פנימית בין קומות ד ו-ה
6. שינוי כמות דירות בין קומות ד ו-ה כך שבקומה ד' יהיו 2 יח' דיור ובקומה ה' יח' דיור אחת
7. תוספת מרפסות גזוסטרה לקומות חמש ו- שש
8. תוספת 3 חניות תת קרקעיות במכפילי חניה במרווחים הצידיים ללא שינוי בכמות החניות מעל הקרקע
9. תוספת גיבון לפי הנחיות מרחביות לאורך רחוב בלוך וסוטין
10. המשך חיפוי קיר זכוכית וחיפוי אבן בקומות החדשות – ללא שינוי אופי החזיתות, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים בן 9 יח' דיור ו2 חדרי יציאה לגג, פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית צד, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1999, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 23.50, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.20, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.40

ההחלטה דין נוסף: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0088 מתאריך 14/01/2025

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע חלקית עבור 9 יח"ד, הכוללים:

- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית צד מזרחית לצורך סידור חדר עגלות ואחסנה לרווחת דיירי הבניין, שינויים בסידור פנימי של חדר אשפה וחדר בלוני גז קיימים.

-בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחזיתות והגדלת שטחי מרפסות קיימות לחזית רחוב בלוך.

- בקומה ד' הקיימת: הרחבת שטח דירה מערבית קיימת בהיתר, במסגרת קווי בניין מותרים, ביטול מדרגות עלייה פנימיות של הדירה למפלס עליון בקומה ה' והרחבת שטח מרפסת קיימת לחזית רחוב בלוך.

- בקומה ה' הקיימת: הרחבת שטח דירה מערבית קיימת בהיתר על חשבון שטח מפלס עליון של דירה מערבית קיימת במפלס קומה ד', במסגרת קווי בניין מותרים, ביטול מדרגות עלייה פנימיות של 2 הדירות בקומה למפלס חדרי יציאה לגג והוספת מרפסות חדשות פתוחות לחזית רחוב בלוך דוד.

- בקומה ו' חלקית קיימת: הריסת הבניה הקיימת ובניית הקומה מחדש בהיקף הקומה שמתחת, המכילה: יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד בתוכה, בתוספת מרפסת חדשה ופתוחה לחזית רחוב בלוך דוד.

- קומה ז' חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד בתוכה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ולצד מזרח.

-בכל קומות התוספת החדשות: המשך בניית פיר מעלית פנימי מאושר הכולל תחנת עצירה בכל קומה. על הגג העליון: מערכות סולאריות ע"ג גג טכני משותף עם גישה ע"י פתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין בקומה ז'.

בכל קומות הבניין: פירי תשתיות בגרעין חדר מדרגות והוספת אגפי מסתורי כביסה לחזית צד צפונית. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגיבון, שינויים בגובה גדרות קיימות בגבולות מגרש בהתאם למאושר בהיתרים קודמים, שינויים בסידור מקומות חניה מאושרות בהיתר והסדרת 4 מקומות חניה ב-2 מתקני דו חניון טמונים במרווחי הצד של המגרש.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית המכיל 11 יח"ד, (9 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות מתנגדים מס' 1 שהוגשו לבקשה שכן:

א. בהתייחס לטענות המועלות בדבר גרימת מטרדי רעש, זיהום אוויר, ירידת ערך נכסים, עומסי תנועה וחניה לרבות שינוי אופי הבניין נשוא הבקשה מבחינת שטח, צפיפות מס' קומות וסטייה מקווי בניין, יובהר כי הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' התקפה, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר ואף הומלצה לאישור ע"י גורמי המקצוע הרלוונטיים במכון הרישוי.

ב. בהתייחס לטענה בדבר הקמת מחסן גרוטאות פתוח בשטח חניית הבניין המהווה מטרד תברואתי, יובהר כי לפי ביקורת פיקוח אשר נערכה במקום ביום 27/11/2024, עולה כי מחסן הגרוטאות כפי שתועד בעבר ע"י המתנגדים פונה מכל חפץ.

ג. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה על הגשת הבקשה עבור חלק מהמתנגדים, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה בוצע פרסום משלוח הודעות כדין לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ד. בהתייחס לטענות לעניין פתרון החניה המוצע המהווה סטייה ניכרת מהוראות תקני החניה והגדלת עומסי התנועה באזור, יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 4 מקומות חניה ב-2 מתקני דו חניון טמונים במרווחי צד, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתו ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. כמו כן תוספת 3 מקומות חניה ביחס ל- 5 מקומות חניה שאושרו במסגרת היתרים קודמים אינם מהווים העמסה מהותית של רכבים באזור.

ה. בהתייחס לטענות לפיהן מכלול ההקלות המבוקשות מהוות סטייה ניכרת ואינן בתחום שיקול הדעת המוקנה לוועדה המקומית, יוער כי כלל ההקלות שהתבקשו בבקשה אינן נוגעות לעניין שכן הבינוי המבוקש הינו בהתאם למותר בהוראות תכנית 3729 א' התקפה.

ו. בהתייחס לטענה בדבר גרימת מטרד של רעש כתוצאה מהצבת 4 מערכות מיזוג אוויר בחזית הפונה לדירות המתנגדים וצמצום המרחק אליהם ב-1.5 מ', יובהר כי הצבת מסתורי מיזוג אוויר המוצעים במסגרת קו הבניין הצדדי צפוני המותר, אינם מהווים פגיעה מהותית ביחס למרחק הקיים היום בין מעטפת הבניין

הקיים לבניין המתנגדים הנע (לפי מדידה גרפית) בין 5.50 מ' - 6.00 מ'. עוד יובהר כי כתנאי להוצאת היתר תידרש הגשת דוח אקוסטי, אשר ייבדק בתחנת איכות הסביבה בהתאם, בשלב בקרת התכן, (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).

3. לדחות את טענות מתנגדת מס' 2-3 שהוגשו לבקשה שכן:

א. בהתייחס לטענה בדבר חסימת חדר ממ"ד דירת המתנגדת ע"י חיזוקים קונסטרוקטיביים, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה ובהדמיות המתוקנות, בוטלה חסימת הממ"ד של דירת המתנגדת ע"י קורות החיזוק הנ"ל.

ב. בהתייחס לטענה בדבר קירוי המרפסות לחזית הדרום מזרחית (לכיוון בלור) ע"י תוספת הבניה שמעליהן והקטנת פתחי מעטפת מרפסת צפון מערבית הצמודה לדירת המתנגדת, יובהר כי בהתאם למוצג במפרט הבקשה, קומת התוספת מוצעת בתוואי אשר אינו חורג ממעטפת הקומות הקיימות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3729 א'. כמו כן בוטלה הבנייה והקטנת הפתחים במעטפת מרפסת צפון מערבית אשר הוצגה ללא כל שינוי ביחס למאושר בהיתר בנייה מס' 230387-3 משנת 2003.

ג. בהתייחס לטענה בדבר אי בהירות בנוגע טקסט שצוין ע"ג מפרט הבקשה "סגירת תפר עפ"י פרט מהנדס" וההשלכות הנובעות מכך, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן בוטל הסימון הנ"ל בכל תנוחות הקומות ולא נראה כי קיימים שינויים פנימיים בדירת המתנגדת.

ד. בהתייחס לטענה בדבר חוסר בהדמיות אשר יציגן את החזית בשילוב אבן וטיח חוץ, יובהר כי הבקשה כוללת פירוט חזיתות והדמיות מעודכנות הכוללות את פרטי חומרי הגמר הנדרשים ביחס לחיפוי הקיים. ה. בהתייחס לטענות בדבר תכנון עתידי של חדר אופניים וחניית האופנועים אשר אינם מותרים מעבר מספיק לחדר אופניים שעלול לפגוע ברכב המתנגדת לרבות יובהר כי טענה זו אינה נוגעת לעניין לאור העובדה ומפרט הבקשה המתוקן אינו כולל תכנון של חדר אופניים וחניית אופנועים. התואם את נספח התנועה המאושר בבקשה.

ו'. בהתייחס לטענות המועלות בדבר ביטול חניית המתנגדת הקיימת במגרש, יובהר כי סך וסידור מקומות החנייה במגרש (כפי שהוצג ע"ג מפרט הבקשה המתוקן) הינו בהתאם למאושר בהיתר בנייה מס' 230387-3 משנת 2003 ומיקום חניית המתנגדת במרווח קדמי מערבי הינו כאמור בניגוד להיתר.

ז. בהתייחס לטענה בדבר היעדר נספח תנועה בתיק הבניין, יובהר כי פתרון חניה הומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי על בסיס נספח תנועה הטעון במערכת מיום 11/08/2024.

ח. בהתייחס לטענה כאשר לאי קבלת תמורה לפתרון מגורים וחניה בתקופת הבנייה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני אשר אינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

3. לדחות את טענות מתנגד מס' 4 שהוגשו לבקשה שכן:

א. בהתייחס לטענות בדבר אי התאמות למצב הבנוי בפועל והגדלת שטח עיקרי ע"ח מרפסת קיימת של דירת המתנגד יובהר כי מברור עם עורך הבקשה נמסר כי דירת המתנגדת לא נמדדה אך עם זאת הוצגה בהתאם למאושר בהיתר בנייה מס' 230387-3 משנת 2003.

לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן, בוטלה הגדלת השטח העיקרי של הדירה ע"ח שטח מרפסת קדמית קיימת של דירת המתנגד תוך התאמה למאושר בהיתר בנייה מס' 230387-3 משנת 2003.

ב. בהתייחס לטענות לפיהן יש לאפשר הגדלת פתח חלון בדירת המתנגד לצורך יציאה למרפסת מתוכננת ולאי קבלת תמורה בתקופת הבניה עבור המתנגד, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני אשר אינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

ג. בהתייחס לטענה בדבר צמצום פתחי אוורור ותאורה של שני פתחי חלונות בחדר שינה וממ"ד של דירת המתנגד כתוצאה מהוספת קורות חיזוק, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן מוצעות קורות חיזוק בהיקף פתחי החלונות הנ"ל ללא כל חסימה.

ד. בהתייחס לטענה בדבר גרימת מטרדי רעש והפרעה לשימוש בחניה כתוצאה מתכנון 2 מתקני דו חניון טמונים במרווחי הצד, יובהר כי פתרון החניה המוצע, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

4. לדחות את טענות מתנגדים מס' 5 שהוגשו לבקשה שכן:

- א. בהתייחס לטענות בדבר חריגת הבקשה מהוראות תכנית רובע 4 והחלטת ועדת ערר יובהר כי הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (רובע 4) התקפה, ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר וכן תואמת את הסכמת הצדדים אשר קיבלה תוקף של החלטה ע"י ועדת הערר ביום 23/11/23, לפיה הבקשה תתוקן כבקשה להיתר שלא במסלול תמ"א 38 התואמת לתכנית רובע 4 ובהתאם להוראות התכנית לעניין תוספת לבניינים קיימים שהוצא להם היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980.
- ב. בהתייחס לטענה לפיה, לא ניתן לאשר למבקשים זכויות בניה וקומות העולות על הקבוע בסעיף 4.1.3 ד' לתכנית רובע 4, יובהר כי ועדת הערר בהחלטתה מיום 18/09/23 דחתה את טענת הוועדה המקומית לפיה מדובר בבניין שהוקם לאחר 01/01/1980 ולפיכך זכאי לתוספת הקבועה בסעיף 4.1.3 ד' וקבעה כי על אף התוספות שבוצעו מדובר במבנה שהוקם לפני שנת 1980 ולפיכך הבניין זכאי לתוספות בנייה לבניינים קיימים שהוצא להם היתר לבנייתם עד ליום 01.1.1980.
- על החלטת ועדת הערר לא הוגשה עתירה וניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים כמפורט לעיל, בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות.
- ג. בהתייחס לטענה בדבר אי חיזוק המבנה, יובהר כי טענה זו אינה ברורה שכן במסגרת הבקשה הנדונה התבקשו גם אלמנטי חיזוק המותרים לפי הוראות תכנית 3729 א'.
- ד. בהתייחס לטענה בדבר אי קיום החלטת ועדת הערר באשר לזכויות הבניה המותרות ר' התייחסות כך כמפורט לעיל בסעיפים א' ו-ב', בתוכן התייחסות לטענות המתנגדים.
- ה. בהתייחס לטענה בדבר חריגה בבנייה המבוקשת מהוראות תכנית רובע, יובהר כי הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' התקפה, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת למותר ואף הומלצה לאישור ע"י גורמי המקצוע הרלוונטיים במכון הרישוי.
- ו. בהתייחס לטענות לנושא ההקלה שהתבקשה בקו בניין צדדי וההשלכות מכך המהוות פגיעה במימוש זכויותיהם העתידיות של המתנגדים ופגיעה בערך דירותיהם ע"י צמצום מרחק הבנייה הקיים בין הבניין נשוא הבקשה לבניין המתנגדים, יובהר כי הקלה זו אינה נוגעת לעניין שכן הבינוי המבוקש, הינו במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט חריגות מינוריות של עד 0.30 מ' לצורך חיזוק מעטפת הקומות הקיימות) בהתאם למותר בהוראות תכנית 3729 א' התקפה אשר אינו מהווה פגיעה מהותית במתנגדים.
- ז. בהתייחס לטענה לנושא ההקלה שהתבקשה להקמת מתקן חניה מוטמן, יובהר כי הקלה זו אינה נוגעת לעניין לאור האמור בהוראות תכנית 3729 א' המתווה את אופן קליטת רכב למתקן חניה אוטומטי אשר אינו מגביל את המתקן לכזה היורד מתחת לפני הקרקע בלבד או מתרומם באופן רגעי לצורך קליטת רכבים ולפיכך אין כל צורך בפרסום ההקלה כאמור. כך או כך פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 4 מקומות חניה ב-2 מתקני דו חניון טמונים במרווחי צד, נבדק והומלץ לאישור מהיבט תנועתי ותכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- ח. בהתייחס לטענה בדבר אי חוקיות מפת מדידה הטעונה במערכת משנת 2021, יובהר כי בהתאם להסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של החלטה נקבע כי הבקשה תתוקן ללא צורך של הגשת בקשה חדשה ולפיכך לא נדרשה מפת מדידה חדשה.
- ט. בהתייחס לטענה בדבר אי הצגת פרט שער הכניסה לחניה יובהר כי במסגרת בדיקה מרחבית לבקשה הוצג תיקון מטעם עורך הבקשה בו הוצגו שערי כניסה לחניות מרחוב סוטין ובלוך ע"ג פריסות הגדרות הרלוונטיות.
- י. בהתייחס לטענה לפיה שטח החלחול בבקשה עומד על פחות מ-15% משטח המגרש יובהר כי במסגרת בדיקה מרחבית לבקשה הוצג תיקון מטעם עורך הבקשה בו הוצגה סכמת חלחול לפיה שטח החלחול הינו בהתאם לנדרש בהנחיות מרחביות (15%) משטח המגרש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#	תנאי
2	הגשת חישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן שלד מוסמך.
3	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכננה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	תנאי לתעודת גמר ולבדיקת 231 כאשר אין תחנת גנים אבל נדרשות נטיעות: קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0011 מתאריך 22/06/2022

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0011 מתאריך 22/06/2022

לקבל את ההתנגדויות לנושא החניה ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, מהסיבות הבאות:

- 1. מבוקשת תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית מעבר למותר ובניגוד להוראות התכניות התקפות כאשר
לא נותרו זכויות בניה לבניין הנדון.**
- 2. קומות ד-ה הורחבו לקומות מגורים מלאות ונוספו כ-49 מ"ר סה"כ, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול בסל זכויות הבנייה של הבניין הנדון.**
- 3. הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית במכון הרישוי לתחנת קונסטרוקציה לנושא תוספות הבניה וכמו כן בתחנת תנועה וחניה, כאשר מערך התנועה לרבות מתקן החניה בקרקע לא עומד בתקנים הנדרשים ולא ניתנים לאישור באופן בו תוכננו.**
- 4. פינת קרן הרחובות במסגרת קומת העמודים המפולשת נסגרה, כאשר במקומה תוכננו מחסן אופניים וחדר גז, בניגוד להוראות תכנית 3729 א', דבר אשר לא ניתן לאשר.**
- 5. הורחבו מרפסות קדמיות בשטח העולה על 14 מ"ר המותרים כאשר לא נותרו שטחים לניצול בסל הזכויות של הבניין, בנוסף, חלק מהמרפסות הינן בחריגה מקו בניין, חריגה של שטח עיקרי מחוץ לקווי בניין באופן זה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.**
- 6. ממוצע סך כלל המרפסות עולה על ה-12 מ"ר המותרים לדירה, כאשר מגיע לממוצע של כ-17 מ"ר לדירה בניגוד לתקנות התכנון והבניה, דבר אשר לא ניתן לאישור.**

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ובוצעה עמו שיחה בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.