

כ"ו אב תש"פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0014 תאריך: 21/05/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	כהן מיכאל	גוש חלב 20	0282-020	20-0358	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0358	תאריך הגשה	05/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	גוש חלב 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	55/6954	תיק בניין	0282-020
מס' תב"ע	ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	280

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מיכאל	רחוב חובבי ציון 55, תל אביב - יפו 6334651
בעל זכות בנכס	גנות עמימה	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	רובינזון גילה	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	רוזנצוויג משה נחום	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ללקין ארז	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ממלוק רועי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ממלוק סמדר	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	בן דרור שושנה	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אטינגר יוסף	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אלסטר ברברה	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	גולדברג רחל	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 5 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה מדרום, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: אישור בדיעבד להגדלת מרתף, שימוש חורג להיתר מחדר הסקה ומקלט למשרד עם מדרגות כניסה נפרדת והוספת מרחב מוגן, הסדרת משרד נוסף בחלקו הקדמי של המרתף שהוקם ללא היתר. - בקומת הקרקע וקומה א' הקיימות: הריסת גרעין מדרגות קיים ובניית גרעין מדרגות ופיר מעלית במיקום חדש, שינויים בחזיתות, תוספת קירות לחיזוק, תוספת גרעין ממ"דים בחזית המזרחית בעורך הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזית הצד הצפונית, הרחבת קומות עד לגבול המגרש צדדי-דרומי לצורך בניית גרעין מדרגות והרחבת דירה עורפית. הרחבת דירות קדמיות לכיוון צדדי-צפוני. - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ב' - ג') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ואחוריות בקונטור מרפסות קיימות בקומות שמתחת, המכילות בכל קומה 2 יח"ד וממ"ד לכל דירה. - קומות גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת וממ"ד בתוכה, מרפסת גג צמודה בחזית הקדמית ומרפסת בחזית האחורית ופרגולה מסגרת בטון מעל מרפסת גג קדמית מערבית. - על הגג העליון: מאגר מים, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, נישא לפחי זבל בצמוד לגדר קדמית מערבית, נישא למערכת מים ובלוני גז בצמוד לגדר צדדית צפונית. <p>סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 9 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בנין בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה מדרום ובו 2 משרדים בקומת המרתף, 4 יח"ד בקומות הטיפוסיות, יחידת דיור וחדר כביסה בקומת הגג החלקית.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1954	702	בניין בן 2 קומות, קומת גג חלקית ומרתף המכיל: במרתף – מקלט וחדרי הסקה. בקומות א, ב – דירה בת 3 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש בכל קומה. בקומת הגג החלקית – דירה בת 2 וחצי חדרים וח"ש וחדר כביסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 5 מבעלי הזכויות שלהם 71% ברכוש המשותף, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א', רובע 3, רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1954.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב גוש-חלב: צדדי צפוני:	5 קומות + קומת גג חלקית	3.00 מ' לאחר הפקעה	1.45 מ' קיים + תוספת שטח להרחבה של דירה קדמית מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר. סטייה ניכרת לא ניתן לאשר
צדדי דרומי:	3.00 מ' לאחר הפקעה של 1.00 מ'	1.55 מ' קיים + תוספת שטח וחיזוק	2.5 מ' – ראה הערה מס' 8, לא ניתן לאשר
אחורי:	3.00 מ'	0.00 מ' לכל אורך חזית צדדית, מעבר לקיר משותף בחלקה סמוכה.	
קווי בניין לממ"דים: לצד צפון: לאחור:	5.00 מ'	4.35 מ' קיים + חיזוק	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	2.00 מ' 3.00 מ'	2.20 מ' 3.00 מ' גרעין ממ"דים	
מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.		מוצעת תוספת של 8.6 מ"ר (לא כולל ממ"ד) ליחידת הדיור הקדמית ע"י סגירת חלק מהמרפסת ו-11.5 מ"ר על חשבון גרעין המדרגות הקיים, תוספת של 6.6 מ"ר (לא כולל ממ"ד) ליחידת הדיור האחורית וגרעין מדרגות + מעלית חדש בבניה בהמשך לקיר המשותף.	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	מוצעת תוספת של 8.6 מ"ר (לא כולל ממ"ד) ליחידת הדיור הקדמית ע"י סגירת חלק מהמרפסת ותוספת של 6.6 מ"ר (לא כולל ממ"ד) ליחידת הדיור האחורית. בקונטור הקומה המורחבת.	13 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת	בקומות הטיפוסיות הקיימות: בקומות התוספת:
	1 יחידת דיור 2 יחידות דיור 1 יחידת דיור 4 יחידות דיור	1 יחידת דיור להשלמה הקומה החלקית לקומה מלאה 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 1 יחידות דיור (לפי מקדם 70) 4 יחידות דיור.	מספר יחידות דיור: בקומת הגג הקיימת: בקומת התוספת: בקומת הגג: סה"כ:
	3.08 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו).	גובה קומה (בין רצפות):
	בהתאם להוראות התכנית. 1.10 מ' כדוגמת הקומות הקיימות. מוצעות מרפסות בממוצע של 4.97 מ"ר ליחיד. בהתאם להוראות התכנית.	בקומות התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות. עד 1.60 מ' שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. (192 מ"ר) בקומות התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן בכל צורה שהיא.	מרפסות: <u>הבלטה בתחום אזור ההכרזה</u> <u>חזית קדמית:</u> <u>חזית עורפית:</u> <u>שטח:</u> <u>תוספת מרפסות:</u>
	מוצעים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין בהבלטה של עד 0.6 מ' מחזית הצד הצפונית של הבניין בפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	- כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	מסתורי כביסה: בקומות התוספת:
במצב הנוכחי 0.44% חריגה (=כ-0.73 מ"ר) מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעת בנייה בשטח של כ- 106.41 מ"ר (על פי מדידה גראפית) שהם כ-65.44% משטח הקומה (=כ-	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר.	בנייה על הגג: שטח:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	162.58 מ"ר לפי מדידה (גראפית)		
	6.35 מ'	3.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג : חזית קדמית :
	4.48 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים :
	3.59 מ'	לא יפחת מ-1.20 מ'.	מצללה : נסיגות בגג :
	2.78 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו.	גובה :
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4 :			
	בהתאם להנחיות העיצוב.	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	<u>בקומות הקיימות :</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	<u>בקומות התוספת :</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	<u>קומת גג חלקית</u> <u>חדשה :</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות הקיימות.	<u>מרפסות :</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	<u>חומרי גמר :</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

קומות	מותר	קיים + מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרדים, מחסנים.	ראה הערה מס' 2.
כניסה נפרדת	בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר למשרד וזאת בנוסף לכניסה לחיבור פנימי לקומה שמעל.	מבוקשת כניסה נפרדת דרך חצר אנגלית למשרד הממוקם ללא היתר בשטח המיועד בהיתר הבניין לח. הסקה ומקלט, וזאת בבניין מגורים עם דירות צמודות קרקע.	ראה הערה מס' 4.
תכסית	לפי קונטור הבניין 80%	לפי קונטור הבניין	

התאמות:

הערות	לא	כן	
אווור: לא נראה אופן האווור לחדר הרחצה והשירותים לכל יחידות הדיור.	+		
בליטות: מוצעים מסתורי כביסה בהבלטה של עד 0.66 מ' ממישור הקיר החיצוני. בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	
גדרות: הוצגה פריסת גדרות לפיה גובה הגדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחורי הינם עד 1.50 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וגובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	
דודי אגירה: הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יחידות הדיור (קיימות + חדשות) במסתורי הכביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	
מזגנים: הוצג פתרון מיזוג לכל יחידות הדיור (קיימות + חדשות) בשטח הגג העליון.		+	
מתקנים סולאריים: מוצעים מתקנים סולאריים עבור 9 יחידות דיור בבניין.		+	
התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא מעלית: רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול:		+	מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך מוצע: 1.30 מ' רוחב/ 1.50 מ' אורך. מותר: לפחות 1.00 מ'. מוצע: 1.45 מ'
פיתוח שטח: פיתוח השטח המוצע תואם את הנחיות מדיניות אדריכל העיר.		+	
אשפה מוצג מסתור אשפה בגדר הקדמית שפונה אל המרחב הציבורי. היות שקדמת המגרש כבר בנויה ואין אפשרות תכנונית אחרת ניתן לאשר פתרון מחוץ לתחום הבניין, בגבול מגרש צדדי אך נדרש לשנות את מיקומו למרווח צדדי וכן שהשערים יפנו אל המגרש ולא אל הרחוב.	+		
מפלס כניסה קובעת: בהתאמה לקיים – ללא שינוי.		+	

הערות נוספות:

1. הבניין המקורי נבנה בחריגה מקו הבניין הצדדי הצפוני ומקו הבניין האחורי.
2. בהיתר הבניין המקורי משנת 1954 מתוכנן מרתף חלקי ששטחו 35.50מ"ר המיועד למקלט וחדר הסקה. בפועל נבנה מרתף על שטח הבניין כולו (שטח של כ- 128 מ"ר על פי מדידה גראפית) אשר משמש למשרדים, משרד בשטח שקיבל היתר למקלט וחדר הסקה ומשרד בשטח ההרחבה ללא היתר. לפי מסמכים הנמצאים בתיק הבניין, ניתן ללמוד שהמרתף הורחב ללא היתר בזמן הקמת הבניין, שנת 1954, וכ"כ בחלק אחורי שבו קיים משרד במקום חדר הסקה ומקלט ללא היתר, שימוש הניתן לאישור לשיקול הוועדה על פי הוראות ע'1. אך בהתאם להוראות תכנית ע'1, סעיף 10.ב'4, להסדרת משרד בשטח שקיים ללא היתר וגם בשטח שקיים ובו מבוקש שימוש חורג מההיתר, יש לבצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, והדבר לא בוצע טרם הגשת הבקשה להיתר.
3. מבוקשת הרחבת שטח המרתף מעבר לשטח המרתף שהורחב ללא היתר, לצרכי המשרד הקיים ללא היתר. לא ניתן לאשר הרחבה עבור שימוש חורג (משרד) שאינו מאושר בהוראות תכנית ע'1.
4. מבוקשת כניסה נפרדת עבור המשרד הממוקם במרתף בשטח שהיה מיועד לח. הסקה ומקלט בהיתר הבניין. לפי הוראות תכנית ע'1 לא ניתן להסדיר כניסה נפרדת למשרד במרתף שממוקם בבנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע.
5. מוצג מסתור אשפה בגדר הקדמית שפונה אל המרחב הציבורי. היות שקדמת המגרש כבר בנויה ואין אפשרות תכנונית אחרת ניתן לאשר פתרון מחוץ לתחום הבניין, אך נדרש לשנות את מיקומו למרווח צדדי וכן שהשערים יפנו אל המגרש ולא אל הרחוב.
6. קיימת חריגה של 1.45 מ' קיים + תוספת שטח להרחבה של דירה קדמית מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר, בסטייה ניכרת להוראות 3616א' – לא ניתן לאשר.
7. קיימת 0.44% חריגה (=כ-0.73מ"ר) מהוראות התכנית בשטח הבנייה של קומת התוספת על הגג, בניגוד להוראות תכנית 3616א', לא ניתן לאשר.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בסון דוד	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	מתנגדת מס' 1
2. עמימה גנות	רחוב גוש חלב 20, תל אביב - יפו 6458122	

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגדת גב' עמימה גנות – בעלת דירה בבניין (תת חלקה 6) באמצעות עורך דינה מר דוד בסון:
1. הבקשה אינה משקפת את המצב הקיים בדירתה של המתנגדת.
 2. חלוקה לא שוויונית בשטחי הבנייה.
 3. התכנון המוצע בעל פגמים תכנוניים חמורים.
 4. הבקשה אינה כוללת פתרונות חנייה.
 5. קיים מרתף ללא היתר בנייה ובו משרדים. בהליך של בנייה על הקיים מכשירה הוועדה המקומית חריגות בנייה היסטוריות בניגוד לתב"ע ולחוק.
 6. הבקשה כוללת בנייה בקיר משותף ללא הסכמה.
 7. הבקשה מוגשת שלא כדין בהליך של תוספות בנייה לפי תמ"א 38 ולא הריסה ובנייה מחדש.
 8. הגשת הבקשה אינה אפשרית כל עוד לא ניתנה הסכמתה של המתנגדת.

התייחסות להתנגדויות:

- * בנוגע לסעיפים 1-2: הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- * בנוגע לסעיפים 3-4: כחלק מהמסמכים שהוגשו בבקשה נמצא כתב ייפוי כוח תכנוני לעורך הבקשה להגשת התכנון. על תכנית ההגשה חתומים מעל 2/3 מבלי הזכויות בנכס, שלהם 71% בעלות ברכוש המשותף, להסכמתם לתכנון המוצע. לעניין החנייה, בחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי נמצא כי יש לאשר לתכנון המוצע פתרון חלופי להסדר 4.6 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית תמ"א 38.
- * בנוגע לסעיף 5: בהיתר הבניין המקורי משנת 1954 מתוכנן מרתף חלקי ששטחו 35.50מ"ר המיועד למקלט וחדר הסקה. בפועל נבנה מרתף על שטח הבניין כולו (שטח של כ- 128 מ"ר על פי מדידה גראפית) אשר משמש למשרדים, משרד בשטח שקיבל היתר למקלט וחדר הסקה ומשרד בשטח ההרחבה, ללא היתר. לפי מסמכים הנמצאים בתיק הבניין, ניתן ללמוד שהמרתף הורחב ללא היתר בזמן הקמת הבניין, שנת 1954, וכ"כ בחלק אחורי שבו קיים משרד במקום חדר הסקה ומקלט ללא היתר, שימוש הניתן לאישור לשיקול הוועדה על פי הוראות ע'1. אך בהתאם להוראות תכנית ע'1, סעיף 10.ב'4, הסדרת משרד בשטח שקיים ללא היתר וגם בשטח שקיים ובו מבוקש שימוש חורג מההיתר, יש לבצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה – והדבר לא בוצע טרם הגשת הבקשה להיתר.

* בנוגע לסעיף 6: על פי הוראות תכנית 3616א', סעיף 1.3.4.1.ז.1: "רשאי הוועדה לאדר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד... בכפוף להסכמת השכנים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, בכפוף לכל דין". טענת המתנגדת כי הבקשה כוללת בנייה בקיר משותף ללא הסכמה נכונה ואין במסמכי ההגשה כל הוכחה כי בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

* בנוגע לסעיפים 7-8: עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת קונסטרוקטור מטעם העירייה ונמצא כי התכנון המוצע עומד בתקן 413 לרעידות אדמה. כמו כן לצורך מתן היתר לחיזוק ותוספות בנייה מתוקף תמ"א 38 מספיקה על פי החוק הסכמה של 2/3 מבעלי הזכות בנכס ולהריסה ובנייה חדשה של הבנייה נדרשת על פי חוק הסכמתם של 80% מבעלי הזכות בנכס. אחוז הבעלות של המתנגדת בנכס עומד על 20% בלבד ולא הוגשה הסכמתם של 80% מבעלי הזכויות להליך הריסה ובנייה חדשה. על כן ניתן לדון בבקשה ללא הסכמתה של המתנגדת והטענה שהבקשה מוגשת שלא כדין אינה עומדת על הפרק.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 05/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-69 מ"ר שטח משרד בקומת מרתף בבניין קיים עם 5 יחידות דיור ומשרד במרתף.

דרישת התקן: 4.6 מקומות חניה(מגרש נמצא באזור חניה א').

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חנייה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור). המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מחוץ לקונטור הבניין. המיקום מאושר משום שמדובר בתוספת לבניין קיים שבו החלק הקדמי של קומת הקרקע כבר בנוי. יש לסובב ב-90 מעלות את פתח המסתור ולמלא אחר הנחיות נוספות שנכתבו בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש קיים עץ שממוקם סמוך מאוד לשטח ההרחבה המבוקשת כך שלא ניתן לשמר אותו ועל כן הוא מיועד לכריתה. תמורת כריתתו העצים יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 7725 ש"ח. אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפי"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע. מחוץ למגרש קיים עץ המיועד לשימור אך הוא נמצא במרחק של יותר מ-5 מ' מתחום הבנייה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג חיבור לחשמל, לסובב את פתח מסתור האשפה ולנטוע עליהם ברצועה הקדמית. מסתור אשפה: לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה ניצב לחזית המגרש. בהתאם לסיכום עם מחלקת הרישוי יש למקם את מסתור האשפה בחזית הצדדית של המגרש. יש לשמור על 2 מ' מגוונים בחזית הקדמית ולנטוע בהם עצים. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב'. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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	אראוקריה רמה	7.0	31.0	3.0	כריתה	7,725
2	הדר לימון	3.0	15.0	3.0	שימור	890

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 01/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- א. הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסום על פי סעיף 149 לחוק עבור שימוש חורג בשטח המרתף הקיים בהיתר מח. הסקה ומקלט למשרד, בניגוד להוראות תכנית ע1.
- ב. הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסום על פי סעיף 149 לחוק עבור שימוש של משרד בשטח המגרש שהורחב ללא היתר בשנת הקמת הבניין (1954), בניגוד להוראות תכנית ע1.
- ג. מבוקשת הרחבת שטח משרד המבוקש בהיתר, בניגוד להוראות תכנית ע1.
- ד. מבוקשת כניסה נפרדת עבור המשרד הממוקם במרתף בשטח שהיה מיועד לח. הסקה ומקלט בהיתר הבניין, בניגוד להוראות תכנית ע1.

ה. מוצג מסתור אשפה בגדר הקדמית שפונה אל המרחב הציבורי. היות שקדמת המגרש כבר בנויה ואין אפשרות תכנונית אחרת ניתן לאשר פתרון מחוץ לתחום הבניין, אך נדרש לשנות את מיקומו למרווח צדדי וכן שהשערים יפנו אל המגרש ולא אל הרחוב.

- ו. מוצעת בנייה חדשה בחריגה של כ-1.45 מ' מקו הבניין הצדדי המותר, דבר שמהווה סטייה ניכרת.
- ז. קומה עליונה חלקית מוצעת בתכנית גדולה מ-65% מהמותר בהוראות תכנית 3616א. החריגה עוד יותר גדולה לאור העובדה שלא ניתן לאשר המשך בנייה בקיר משותף ולפי כך קיים צורך בביטול חלק מהותי של הבניין בצד הדרומי שמעבר לחפיפה עם הבנייה המאושרת של השכן.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בהמשך לקיר משותף שכן:

- על פי הוראות תכנית 3616א, סעיף 4.1.3/ז.1: "רשאי הוועדה לאדר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד... בכפוף להסכמת השכנים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, בכפוף לכל דין". טענת המתנגדת כי הבקשה כוללת בנייה בקיר משותף ללא הסכמה נכונה ואין במסמכי ההגשה כל הוכחה כי בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

3. לדחות את יתרת ההתנגדויות שכן:

- הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
- על תכנית ההגשה חתומים מעל 2/3 מבלי הזכויות בנכס להסכמתם לתכנון המוצע להם 71% בעלות ברכוש המשותף.
- הבינוי הקיים במרתף והשימושים בו עומדים בהוראות תכנית ע1' למרתפים אשר נבנו ללא היתר.
- אחוזי הבעלות של המתנגדת בנכס עומד על 20% בלבד ולא הוגשה הסכמתם של 80% מבעלי הזכויות להליך הריסה ובנייה חדשה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 6-20-0014 מתאריך 21/05/2020

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- א. הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסום על פי סעיף 149 לחוק עבור שימוש חורג בשטח המרתף הקיים בהיתר מח. הסקה ומקלט למשרד, בניגוד להוראות תכנית ע1.
 - ב. הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסום על פי סעיף 149 לחוק עבור שימוש של משרד בשטח המגרש שהורחב ללא היתר בשנת הקמת הבניין (1954), בניגוד להוראות תכנית ע1.
 - ג. מבוקשת הרחבת שטח משרד המבוקש בהיתר, בניגוד להוראות תכנית ע1.
 - ד. מבוקשת כניסה נפרדת עבור המשרד הממוקם במרתף בשטח שהיה מיועד לח. הסקה ומקלט בהיתר הבניין, בניגוד להוראות תכנית ע1.
 - ה. מוצג מסתור אשפה בגדר הקדמית שפונה אל המרחב הציבורי. היות שקדמת המגרש כבר בנויה ואין אפשרות תכנונית אחרת ניתן לאשר פתרון מחוץ לתחום הבניין, אך נדרש לשנות את מיקומו למרווח צדדי וכן שהשערים יפנו אל המגרש ולא אל הרחוב.
 - ו. מוצעת בנייה חדשה בחריגה של כ-1.45 מ' מקו הבניין הצדדי המותר, דבר שמהווה סטייה ניכרת.
 - ז. קומה עליונה חלקית מוצעת בתכנית גדולה מ-65% מהמותר בהוראות תכנית 3616א. החריגה עוד יותר גדולה לאור העובדה שלא ניתן לאשר המשך בנייה בקיר משותף ולפי כך קיים צורך בביטול חלק מהותי של הבניין בצד הדרומי שמעבר לחפיפה עם הבנייה המאושרת של השכן.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בנייה בהמשך לקיר משותף שכן:
- על פי הוראות תכנית 3616א, סעיף 1.3.4.1: "רשאי הוועדה לאדר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד... בכפוף להסכמת השכנים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, בכפוף לכל דין". טענת המתנגדת כי הבקשה כוללת בנייה בקיר משותף ללא הסכמה נכונה ואין במסמכי ההגשה כל הוכחה כי בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
3. לדחות את יתרת ההתנגדויות שכן:
- הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.
 - על תכנית ההגשה חתומים מעל 2/3 מבלי הזכויות בנכס להסכמתם לתכנון המוצע להם 71% בעלות ברכוש המשותף.
 - הבינוי הקיים במרתף והשימושים בו עומדים בהוראות תכנית ע1' למרתפים אשר נבנו ללא היתר.
 - אחוז הבעלות של המתנגדת בנכס עומד על 20% בלבד ולא הוגשה הסכמתם של 80% מבעלי הזכויות להליך הריסה ובנייה חדשה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.