

כ"א אדר ב תשע"ט
 28 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0003 תאריך: 27/03/2019 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' הלל הלמן | |
| | 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 תכנית הרחבה | גינדי מרדכי | טורטשינר 6 | 0906-004 | 18-1463 | 1 |
| 7 | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | בר נתי | זכריה 4 | 0201-004 | 17-1637 | 2 |

רשות רישוי - התנגדות

| | | | |
|------------|----------------------------|-----------------|-----------|
| 07/10/2018 | תאריך הגשה | 18-1463 | מספר בקשה |
| | תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | תוספות בניה | מסלול |
| | | תוספות ושינויים | |

| | | | |
|----------|-----------|----------------|----------|
| רמת-אביב | שכונה | טורטשינר 6 | כתובת |
| 0906-004 | תיק בניין | 80/6769 | גוש/חלקה |
| 7877 | שטח המגרש | 1ע, 2691, 2310 | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| רחוב הזוהר 10, תל אביב - יפו 6233905 | שפס מיכל | מבקש |
| רחוב הזוהר 10, תל אביב - יפו 6233905 | גינדי מרדכי | מבקש |
| רחוב הזוהר 10, תל אביב - יפו 6233905 | שפס מיכל | בעל זכות בנכס |
| רחוב הזוהר 10, תל אביב - יפו 6233905 | גינדי מרדכי | בעל זכות בנכס |
| רחוב הארד 5, תל אביב - יפו | דביר הגר | עורך ראשי |
| רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 64587 | גרינשפון זויה | מתכנן שלד |

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| הריסת דירה קיימת באגף אמצעי בכניסה מס' 2 בקומת הקרקע, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית כולל ממ"ד, קומת מרתף חלקית תחת תחום ההרחבה המוצעת וקרקע החצר המשותפת, בחזית אחורית (צפונית) ועד לגבול מגרש. |

מצב קיים:

| |
|---|
| החלקה בשטח 7877 מ"ר, קיימים 4 בניינים טוריים בני 3 קומות עם 18 יח"ד, מאורגנות ב- 3 כניסות, כ"א, בסה"כ 72 יח"ד. הבניין הנדון הוא הצפוני ביותר בחלקה. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------------|------------------|
| | הרחבת דירה בקומה ב' כולל ממ"ד באגף אמצעי בבניין טורי בן 3 קומות. | 28/06/2009 | 09-0566 |
| | שינויים פנימיים ובחזיתות בקומה ב' ובגג רעפים עבור דירה באגף אמצעי בבניין טורי בן 3 קומות | 22/11/1998 | 1-981155 |
| | שינויים והוספת בנייה לדירה בקומת הקרקע בכניסה אמצעית בבניין טורי בן 3 קומות | 06/04/1982 | 1/10 |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף כולל 72 יח"ד. המבקשים בעלים בתת חלקה מס' 57 וחתומים על הבקשה, לשאר בעלים בבניין נשלחו הודעות ונתלו מודעות. לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות. שאר דיירי הבניינים הנוספים בחלקה הנדונה לא קיבלו הודעות. |
|--|

התאמה לתב"ע תכנית 2691, 2310 אזור רמת אביב א'

| מותר | מוצע | סטייה |
|------|------|---------------|
| | | שטחים עיקריים |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|---|---|---|--|
| | 96.19 מ"ר+ 5.11 מ"ר (1/2 שטח חדר מדרגות) = 101.30 מ"ר. 12.86 מ"ר. | 109 מ"ר, כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף ממ"ד 9 מ"ר + קירות סביב | (לפי טיפוס 69ג) דירה טיפוסית שטחי שרות |
| 0.20 מ'. | 2.80 מ' | 2.60 מ'. | קווי בניין להרחבה קדמי (כניסה) לצד לאחור |
| 0.80 מ' בדומה להרחבה של הדירה הסמוכה ממערב, ניתן לאשר בפרט כאשר מדובר בקו מינימום בין בניינים מהוראות ההרחבה בתכנית 2310 שאינו רלוונטי במקרה דנן, וכן השטחים המוצעים הנם במסגרת המותר ע"פ תכנית ההרחבות. | 4.80 מ' | 4.00 מ'. | |
| | הרחבה זו צדדית | הרחבה זו צדדית | הוראות בניין / תכנית עיצוב |
| | ממ"ד נסוג מקו חזית קדמי ב- 2.86 מ"ר חשוף באופן חלקי בלבד לחזית וניתן לאשרו. ממ"ד נוסף אושר ב- 2010 בדירת קצה ופונה לחזית הצד הצרה, אושר ממ"ד בחזית כניסה (צפונית) בתכנית הרחבה משנת 98 שלא בוצעה. | הקמת ממ"ד בחזית שאינה קדמית | מדיניות תכנונית לרמת אביב א' |
| נדרש להשלים התכנית עתידית לפי הנחיות מהנדס הרישוי. | קיימת תכנית עתידית חלקית | הצגת תכנית עתידית | |
| 0.20 מ' מקו הרחבה צפוני. קו הרחבה צפוני מסומן לא נכון. | חריגה של 0.20 מ' מקו הרחבה מקסימלי צפוני (חזית כניסה). לא קיימות הרחבות סמוכות. | התאמה לתחום ההרחבה או חפיפה עם הרחבה קיימת בהיתר | |
| חריגה של 0.80 מ' מקו הרחבה של חזית דרומית. קו הרחבה דרומי מסומן לא נכון. | חריגה של 0.80 מ' מקו הרחבה של חזית דרומית אך בדומה לקו הרחבה בהיתר של דירת הקרקע ממערב. | | |

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

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|--|--|--------------|
| | 1 | 1 | קומות |
| | 2 חדרי משחקים וחדר רחצה עם שירותים וכביסה | חניה / מחסנים / דירתיים / אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים | שימוש |
| 40.72 מ"ר מעבר לקונטור הדירה המוצעת, תחת קרקע חצר משותפת, תוך פגיעה בחצר, ללא הסכמת בעלים ולא ניתן לאישור. | 75.20 מ"ר כולל קיר כלונסאות. ממוקם מקיר חזית קיים עד | לפי קונטור הדירה המורחבת ובשטח המותר ע"פ תב"ע-109 | תכנית |

| מותר | מוצע | סטייה |
|--|--|-----------------------|
| מ"ר + ממ"ד. | ל- 0.35 מ' מגבול מגרש אחורי (דרומי). חצי משטח המרתף תחת שטח הרחבה מוצעת בלבד (בחזית אחורית) | |
| בחזית עד 2 חזיתות ברוחב 1.50 מ'. בשטח 10 מ"ר ברוטו | 2 חצרות אנגליות צמודות לחזית אחורית בשטח כולל של 7.59 מ"ר ברוטו. | חצר אנגלית |

התאמה לתקנות:

| הערות | כן | לא | |
|---|----|----|---|
| ראה טבלה לעיל לעניין מרתפים ע"פ תכנית ע1 | | + | בנייה במרווחים / בליטות |
| בנייה חלקית בחצר חיצונית בחזית אחורית סמוך ליח"ד מורחבת מצד מערב, תוך צמצום זכויות אור ואויר לדירה הנ"ל, בניגוד לתקנות החוק לעניין חצר חיצונית ולא ניתן לאישור. | | + | - גודל חדרים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור / מימדי חצר פנימית / חיצונית |
| פיתוח – ע"י גינון. קיימת גדר בנויה בחזית כניסה מעבר לגבול המגרש ובתחום השצ"פ, בניגוד למדיניות תכנונית לשכונת רמת אביב א' ובגובה לא ידוע, לא ניתן לאשר. | | + | פיתוח שטח / גדרות |
| ללא שינוי מפלס ריצוף קיים בקומת הקרקע לכל תחום ק. קרקע של הדירה הנדונה. | | + | מפלס כניסה קובעת |
| ללא הצהרת מהנדס | | + | חיזוק וחישובים סטטיים |

התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|------------------|--|---------|
| אהרונסון אורי | רחוב טורטשינר 6, תל אביב - יפו 6997354 | |
| בן שלום תומר | רחוב טורטשינר 6, תל אביב - יפו 6997354 | |
| גבאי ששון | רחוב טורטשינר 8, תל אביב - יפו 6997355 | |
| חלף גבאי דפנה | רחוב טורטשינר 8, תל אביב - יפו 6997355 | |
| לסטר יהודית | רחוב טורטשינר 8, תל אביב - יפו 6997355 | |
| עובדיה גליה | רחוב סנה משה 5, תל אביב - יפו 6930106 | |
| פלד תמר | רחוב טורטשינר 6, תל אביב - יפו 6997354 | |
| פנץ שרה | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| צדר גדי | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| צדר מיכל | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| צוובנר יונת | רחוב טורטשינר 6, תל אביב - יפו 6997354 | |
| קפלן שפירא ורדית | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| שמיר הילה | רחוב טורטשינר 6, תל אביב - יפו 6997354 | |
| שפירא אילן | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| שפרבר אברהם | רחוב טורטשינר 4, תל אביב - יפו 6997353 | |
| תומר שירלי | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 | |

עיקרי ההתנגדויות:

1. הרחבת הדיור המוצעת עתידה לפגוע בחזות הבניין, מתוכננת על חשבון שטח גינה משותפת, חפירת המרתף עלולה לסכן את יציבות הבניין כולו.
2. הבקשה אינה נתמכת בתימוכין קנייניים שכן לא ניתנה הסכמת בעלי הדירות להרחבת הדירה ע"ח הרכוש המשותף, (ראה סעיף 71 לחוק)
3. חלק מדירות הבניין עברו הרחבה לכיוון דרום מזרח ועתה בבקשה דן מבוקשת גם הרחבה בחזית צפון מערבית (חזית בניין קדמית לדעת המתנגדים).
4. קיימות 8 התנגדויות מצד 8 בעלי דירות שהן כמחצית הדירות בבניין הנדון וממילא לא תיתכן השגת הסכמה של 75% מבעלי הנכס הנדרשת ע"פ חוק (סעיף 71 לחוק הנ"ל).
5. השימוש למגורים אינו מותר במרתף, לא ניתנה הסכמה של בעלי הדירות להצמדת המרתף לדירה הנדונה.
6. הבקשה אינה תואמת לדרישות תכנית ההרחבות 2691 לעניין סידור מקומות חנייה ע"פ תקן בתוקף ולא סביר לוותר על הדרישה להסדרת נושא החנייה בבקשה זו.
7. מיקום הממ"ד המוצע בחזית קדמית מנוגד להנחיות מרחביות שכן החלון אינו משתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין.
8. חצר אנגלית ברוחב של 2 מ' חורגת ממדיניות העירייה ולא פורסמה הקלה לעניין זה.
9. היה וינתן היתר בבקשה דן נדרש לעמידת הבנייה המתוכננת בכל תנאי הדין לעניין בטיחות בעבודה ומניעת נזקים למתנגדים והשבת המצב לקדמותו לאחר סיום הבנייה.
10. המצאת פוליסת ביטוח לשיפוי בעלים בדירות סמוכות מפני נזקים בבנייה.

התייחסות להתנגדויות:

1. ההתנגדות נדחית שכן, ע"פ תכנית ההרחבות מס' 2310 ניתן להוציא לפועל הרחבות בנייה בהיתר בכפוף לכל דין והמדיניות התכנונית העירונית החלה באזור זה. הבקשה דן כוללת מרכיבים מרכזיים שניתן לאשר בהתאם לאמור לעיל. שטח החצר המשותפת הצמוד לדירות הבניין מיועד לשמש כשטח להרחבת הדיור המיועד לכל גובה הבניין ולא נדרש חתימות בעלים לביצוע הרחבת דיור ע"פ תכניות ההרחבה התקפות. ניתן לבצע חפירה לצורך הקמת מרתף תחת הבניין ובכפוף לתכנון ופיקוח הנדסי כדרישות החוק וכמקובל בשכונה זו ובכלל.
2. ההתנגדות מתקבל בחלקה. בהרחבה על קרקעית ע"פ תב"ע לא נדרש הסכמת בעלים וניתן לדחות התנגדותם. בהקמת מרתף נדרשת הסכמת שכנים למרתף המוצע מעבר לקונטור הדירה, ולגבי מרתף בתחום קונטור הדירה נדרש העדרן של התנגדויות מצד בעלים ברכוש המשותף. במקרה דן קיימות התנגדויות מצד 8 בעלי דירות מתוך סך 18 יח"ד וכך לא ניתן לספק 75% הסכמת בעלים ברכוש המשותף הנדרש ע"פ חוק (סעיף 71).
3. ההתנגדות נדחית. ע"פ תכנית ההרחבות 2310 ניתן להרחיב את הדירות הבניין הרחבה זו צדדית. בחזית הכניסה (הדרומית) ניתן להרחיב בבנייה עד 2.60 מ' מקו חזית מקורי. בחזית אחורית (צפונית) ניתן להרחיב בבנייה עד 4.00 מ' מקו חזית מקורי וע"פ נספח הבינוי של תב"ע 2310 לטיפוס בניין זה ג/69.
4. ההתנגדות מתקבלת בחלקה לעניין המרתף וכנ"ל סעיף 2.
5. ההתנגדות מתקבלת וכנ"ל סעיף 2.
6. ההתנגדות נדחית שכן לא מבוקש כל שינוי בצפיפות יח"ד בבניין זה וכן שטח הדירה המורחבת (עד 120 מ"ר) לא מצריך תוספת מקומות חנייה.
7. ההתנגדות נדחית שכן הממ"ד במיקום נסוג 2 מ' מקו החזית החדש ולא ניכר כלפי חזית הבניין היות שהיקפו ברובו מוצנע בתוך נפח הדירה המוצעת.
8. ההתנגדות נדחית שכן עפ התוכניות שהוגשו לבחינה רוחב חצרות אנגליות המבוקשות בחזית אחורית (צפונית) ברוחב ברוטו 1.50 מ' ובשטח של פחות מ- 10 מ"ר ובהתאם להנחיות מרחביות.
9. ההתנגדות מתקבלת בהתאם למקובל והסביר כנהוג בחברה מתוקנת.
10. ההתנגדות נדחית. בעלי ההיתר (כאשר יינתן) חותמים על תנאים כחלק מהיתר הבנייה, המסדירים את נושא ההתנגדות הנ"ל.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 13/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

גנים ונוף

מבוקשת תוספת בנייה הכוללת מרתף.
הוטען סקר,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .

במגרש ובקרבתו קיימים 9 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 5,7 במגרשים השכנים .
השאר במגרש מתוכם מס' 2-4,6,8 לא מוגנים .

לסיכום ,
מס' 1,9 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 21,804 ש"ח .
מס' 5,7 מיועדים לשימור .

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 14/10/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.
יש לציין שבחצר האחורית קיימות גדרות הפרדה מרשת שמסומנות במפה מצבית.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית כולל ממ"ד, ללא קומת מרתף.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הקמת המרתף.

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

תנאים להיתר

1. ביטול קומת מרתף.
2. הצגת תכנית עתידית שלמה.
3. ביטול בנייה בחצר חיצונית ושמירה על חלל החצר במרחק מינימום 0.88 מ' מהמשך ציר קיר משותף בחזית אחורית (צפונית).
4. התאמת ההרחבה בצד דרום עד קו הרחבה של 5 מ' בהתאם לקו ההרחבה של דירה סמוכה מצד מערב.
5. סימון גדר בנויה בקדמת החצר הקדמית להריסה.
6. הצגת הצהרת מהנדס.
7. פירוט חומרי גמר להרחבה מתוכננת.
8. תכנון פתרון מיקום מעבי מזגנים, צנרת תקשורת.
9. יישום הערות מכון הרישוי.
10. תיקון חישובי שטחים בהתאם לתנאים לעיל.
11. הצבת קו קיר חזית צפונית בהתאמה להרחבת הדירה הסמוכה מצד מערב (תוספת של כ- 0.20 מ', וניתן במסגרת השטח המותר לניצול).
12. סימון קווי הרחבה על פי נספח הבינוי לתב"ע 2310 על גבי כל שרטוטי הבקשה.
13. הצגת אישור מח' פיקוח על הבנייה בעירייה על הריסת גדרות בחזית החצר המשותפת על פי תוכנית מעודכנת לפני הוצאת היתר הבנייה.

הערה : חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. ביטול קומת מרתף.

2. הצגת תכנית עתידית שלמה.
3. ביטול בנייה בחצר חיצונית ושמירה על חלל החצר במרחק מינימום 0.88 מ' מהמשך ציר קיר משותף בחזית אחורית (צפונית).
4. התאמת ההרחבה בצד דרום עד קו הרחבה של 5 מ' בהתאם לקו ההרחבה של דירה סמוכה מצד מערב.
5. סימון גדר בנויה בקדמת החצר הקדמית להריסה.
6. הצגת הצהרת מהנדס.
7. פירוט חומרי גמר להרחבה מתוכננת.
8. תכנון פתרון מיקום מעבי מזגנים, צנרת תקשורת.
9. יישום הערות מכון הרישוי.
10. תיקון חישובי שטחים בהתאם לתנאים לעיל.
11. הצבת קו קיר חזית צפונית בהתאמה להרחבת הדירה הסמוכה מצד מערב (תוספת של כ- 0.20 מ', וניתן במסגרת השטח המותר לניצול).
12. סימון קווי הרחבה ע"פ נספח הבינוי לתב"ע 2310 ע"ג כל שרטוטי הבקשה.
13. הצגת אישור מח' פיקוח על הבנייה בעירייה על הריסת גדרות בחזית החצר המשותפת ע"פ תכנית מעודכנת לפני הוצאת היתר הבנייה.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0003 מתאריך 27/03/2019

3. לאשר את הבקשה להריסת דירה בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בהרחבה דו צדדית כולל ממ"ד, ללא קומת מרתף.
4. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הקמת המרתף.

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

תנאים להיתר

1. ביטול קומת מרתף.
2. הצגת תכנית עתידית שלמה.
3. ביטול בנייה בחצר חיצונית ושמירה על חלל החצר במרחק מינימום 0.88 מ' מהמשך ציר קיר משותף בחזית אחורית (צפונית).
4. התאמת ההרחבה בצד דרום עד קו הרחבה של 5 מ' בהתאם לקו ההרחבה של דירה סמוכה מצד מערב.
5. סימון גדר בנויה בקדמת החצר הקדמית להריסה.
6. הצגת הצהרת מהנדס.
7. פירוט חומרי גמר להרחבה מתוכננת.
8. תכנון פתרון מיקום מעבי מזגנים, צנרת תקשורת.
9. יישום הערות מכון הרישוי.
10. תיקון חישובי שטחים בהתאם לתנאים לעיל.
11. הצבת קו קיר חזית צפונית בהתאמה להרחבת הדירה הסמוכה מצד מערב (תוספת של כ- 0.20 מ', וניתן במסגרת השטח המותר לניצול).
12. סימון קווי הרחבה על פי נספח הבינוי לתב"ע 2310 על גבי כל שרטוטי הבקשה.
13. הצגת אישור מח' פיקוח על הבנייה בעירייה על הריסת גדרות בחזית החצר המשותפת על פי תוכנית מעודכנת לפני הוצאת היתר הבנייה.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי - התנגדות

| | | | |
|------------|------------------------|----------------------|-----------|
| 17/10/2017 | תאריך הגשה | 17-1637 | מספר בקשה |
| | תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תוספות בניה ושינויים | מסלול |

| | | | |
|--------------------------|-----------|------------------|----------|
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה | זכריה 4 | כתובת |
| 0201-004 | תיק בניין | 29/6963 | גוש/חלקה |
| 449 | שטח המגרש | 58, 3616 א' ע'1. | מס' תב"ע |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|----------------|-------------------------------------|
| מבקש | בר נתי | רחוב מיטב 6, תל אביב - יפו 6789806 |
| בעל זכות בנכס | ברודשטיין דליה | רחוב זכריה 4, תל אביב - יפו 6259208 |
| עורך ראשי | כהן מוטי | רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263 |
| מתכנן שלד | כץ נחום | רחוב הדר 2, הרצליה 4629025 |

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, 11 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: קירות יורדים, הוספת מקלט משותף עבור כל הדירות הקיימות בבניין ו-2 מחסנים דירתיים עבור דירות חדשות מתוכננות בקומות התוספת עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בקומות הקיימות (קרקע ו-א'): תוספת קירות הקשחה וקירות ממ"ד יורדים. - על הגג הקיים (קומה ב'): השלמת שטח הקומה לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית, הוספת יחידת דיור אחת חדשה המבוקשת לאישור בדיעבד עם ממ"ד בתוכה, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחזית קדמית מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת. - על הגג החדש: הקמת קומה ג' מלאה בהיקף קומה טיפוסית המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית קדמית מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת. - קומה ד' חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולה מעל מרפסת גג קדמית. - על הגג העליון: בריכת שחייה לא מקורה ומערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון הסדרת פתרון לאצירת אשפה טמונה במרווח קדמי והקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי. <p>סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל 14 יח"ד.</p> |

מצב קיים:

| |
|---|
| בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקית, סה"כ 11 יח"ד. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------|--|
| 424 | 1945 | הקמת בניין בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מרתף המכיל: 2 יח"ד בכל קומה, סה"כ 4 יח"ד בבניין. |
| 2-48 | 1979 | תוספת חדר עבור דירת גג בבניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 11 חלקות משנה. המפרט חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י אחת הבעלים אשר הינה גם מיופת כוחם של 3 בעלי זכויות נוספים). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' (רובע 3) – רחוב שאינו ראשי באזור מחוץ לתחום ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1945.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי על סמך אישור שהוצג במסגרת בקשה קודמת.

| מספר קומות: | מותר | קיים+מוצע | סטייה |
|---|---|--|--|
| 4 קומות + קומת גג חלקית | 4 קומות + קומת גג חלקית | 4 קומות + קומת גג חלקית (רי גם הערה מס' 1) | |
| קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב זכריה צדדי צפוני | 4.00 מ'. 3.00 מ'. | 6.30 מ'. (לא כולל מרפסות קיימות) 1.60 מ' - 1.70 מ'. | 1.40 מ' (קיים + חיזוק) 1.30 מ' חריגה כתוצאה מבנייה חדשה המוצעת בקומות התוספת בחריגה מעבר לקו הבניין המותר בתוספת עיבוי יתר של אלמנטי חיזוק מעבר למותר (0.30 מ') - לא ניתן לאשר. |
| צדדי דרומי | 3.00 מ'. | 1.50 מ' | 1.50 מ' (קיים + חיזוק) הכולל אלמנטי חיזוק בעובי העולה על 0.30 מ' המותרים. (נדרש להקטין) |
| אחורי | 5.00 מ'. | 2.80 מ'. | 2.30 מ' חריגה כתוצאה מסגירה מרפסות עורפיות בבנייה קשיחה בתוספת עיבוי יתר של אלמנטי חיזוק מעבר למותר (0.30 מ') - לא ניתן לאשר. |
| זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת: | 13 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת | ללא הרחבת בנייה בדירות הקיימות. קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור המותר של קומה א' הקיימת כתוצאה מבנייה המוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר. | קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור המותר של קומה א' הקיימת – נוגד את הוראות תכנית 3616א' – לא ניתן לאשר. |
| מספר יחידות דיור: בקומת התוספת: בקומת הגג: סה"כ: | 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (לפי מקדם 70) 4 יחידות דיור. | 2 יחידות דיור 1 יחידות דיור 3 יחידות דיור | |
| גובה קומה (בין רצפות): | כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו). | בקומה ג' החדשה: 3.10 מ' בקומת הגג: 3.20 מ' | |
| מרפסות: סגירת מרפסות: | סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל | בקומות הקיימות (בחזית הקדמית) מוצעת סגירת מרפסת | בקומות הקיימות (בחזית הקדמית) מוצעת סגירת |

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>מרפסת בקומת קרקע בצורה שאינה אחידה לכל אורך האגף וסגירת מרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי בבנייה קשיחה. (בניגוד להוראות תכנית 3616א') לא ניתן לאשר.</p> <p>בנייה קשיחה מעבר לקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה נוגדת את הוראות תכנית 3616א' – לא ניתן לאשר.</p> | <p>בקומת קרקע בצורה שאינה אחידה לכל אורך האגף וסגירת מרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי בבנייה קשיחה.</p> <p>במסגרת הבקשה מוצעת בחזית קדמית (בקומה ב' ובקומת התוספת) מרפסות חדשות כדוגמת המרפסות הקיימות ובנייה קשיחה מעבר לקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה.</p> | <p>המרפסות באגף.</p> <p>בקומת התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> | <p>תוספת מרפסות :</p> |
| | <p>הוצג פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות החדשות בקומת התוספת תוך מתן פתרון אחיד בחזית צדדית דרומית כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.</p> | <p>- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.</p> | <p>מסתורי כביסה: בקומות התוספת :</p> |
| <p>(ר' הערה מס' 2)</p> <p>השטח המוצע לבנייה על הגג קטן מהמותר.</p> <p>4.47 מ' מ' 4.50 מ' מ' 2.02 מ' ממעקה גג קדמי מערבי. 2.70 מ' מ'</p> <p>מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מפלס הגג העליון בנסיגות המותרות ממעקות הגג כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.</p> | <p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות) 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאי שמיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג.</p> | <p>בנייה על הגג: שטח :</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים :</p> <p>מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג :</p> <p>גובה :</p> <p>בריכות שחייה על הגג:</p> | |

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע1, 3616א'):

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|---|---|--------------------|
| | קומה אחת. | 2 קומות | קומות : |
| | 2.91 מ' מ' | 4.00 מ' מ' | גובה קומה : |
| | 2 מחסנים דירתיים עבור דירות חדשות מתוכננות בקומות התוספת בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד). | מחסנים דירתיים משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | שימוש : |
| | לא הוצג חישוב שטח אולם ממדידה גרפית עולה כי שטח המרתף קטן מהמותר. | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 381.65 מ"ר. | תכסית |

התאמות:

| הערות | כן | לא | |
|---|----|----|---|
| חדר שירותים בדירה עורפית מתוכננת בקומת התוספת, מוצע ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. | * | | אוורור: |
| חיפוי מעטפת הבניין בכל החזיתות מוצע בחיפוי אבן אפורה ואינו תואם את חומרי הגמר בקומות הקיימות ואף את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני. | * | | חיפוי מעטפת הבניין: |
| בקומה ג' חדשה (קומת התוספת) מוצע בינוי של מעקה מרפסת בחזית קדמית באופן שאינו תואם למאפייני העיצוב האדריכלי של המרפסות הקיימות שבקומות שמתחת. | * | | עיצוב מעקות מרפסות: |
| מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 16 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל הפרטים הנחוצים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. | * | * | מצללה על הגג: שטח פרט וחומר |
| לא הוצגה פריסת גדרות (קיימות + חדשות) בגבולות המגרש הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בקובץ ההנחיות העירוני ולתקנות התכנון והבנייה. יצוין כי לפי המוצג בחדר אי-א' מוצעת גדר קדמית בגובה העולה על 1.20 מ' מפני מפלס המדרכה הצמודה בניגוד למותר בקובץ ההנחיות העירוני. | * | | גדרות: |
| לא הוצג מיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות בהיתר + חדשות) לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות. | * | | דודי אגירה: |
| לא הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) | * | | מזגנים: |
| תוכננו 14 יח' של מתקנים סולאריים העולה על מס' יח"ד (קיימות בהיתר + חדשות) – נדרשת התאמת כמות קולטי שמש למס' יח"ד קיימות בהיתר בתוספת דירות מבוקשות. | * | | מתקנים סולאריים: |
| מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך מוצע: 0.90 מ' רוחב/ 1.80 מ' מותר: עד 1.00 מ'. מוצע: 1.20 מ'. | * | * | התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא מעלית: רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול: |
| תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים השיפועים והפרטים הנדרשים. | * | | פיתוח שטח |
| בהתאמה לקיים – ללא שינוי. | * | | מפלס כניסה קובעת: |

הערות נוספות:

1. - במסגרת הבקשה הוצגה דירה במרתף ודירות קיימות שפוצלו ללא היתר (בקומות: קרקע ו-א') כ" לא שייכות לבקשה להיתר" אך מבלי שהוצג עבורן פתרון מיגון.
יצוין כי דירות אלו נרשמו בנסח טאבו וכן ברישום בית משותף מ- 1992 כולל גודל יחידות הדיור.
- בסיכום שניתן בשנת 2015, סוכם כי בכפוף לחיזוק הבניין ופתרון מיגון לדירות החדשות (לרבות פתרון מיגון חלופי לדירות קיימות כדוגמת: חדר מדרגות מחוזק ו/או מקלט משותף) ניתן יהיה להוציא היתר לתוספת בניה אך ללא הכללת הדירות המפוצלות ודירת המרתף. דירות אלה יסומנו כ"לא שייכות להיתר" ולא תאושר תוספת בניה עבורן.
- בהמשך לסיכומי הדברים משנת 2015, ב- 13/01/2019 התקיימה פגישה במשרדו של מנהל מחלקת רישוי בניה בהשתתפות הצוות המקצועי בה סוכם כי:
 - א. סיכום זה אינו מהווה תקדים והוא נקבע עבור בקשה זו בלבד לאור סיכום עבר שניתן.
 - ב. בנסיבות אלו בהן ניתן סיכום ב- 2015, והדירות רשומות בטאבו וברישום בית משותף, ניתן לפעול בהתאם לסיכום מ- 2015.
 - ג. תנאי לאישור הבקשה הינו פתרון מיגון בהתאם לסיכום שנקבע ועמידה בשאר הוראות התכנית התקפה, ההוראות העיצוביות וההנחיות המרחביות.
- לאור סיכומי הדברים, עורך הבקשה טען תכנית מתוקנת בה הוצג פתרון מיגון לכל הדירות הקיימות ע"י תכנון מקלט משותף בקומת המרתף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין אשר נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת מקלוט במכון רישוי בכפוף לאישור הג"א.

2. לפי הוראות תכנית 3616 א', במקרה של בניה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג). שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים – קרי (מיום 27/06/2011) ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. במסגרת הבקשה ניתן לאשר את מס' הקומות המבוקשות (4 קומות וקומת גג חלקית) היות ולפי היתר בניה משנת 1979 אושרה הקמת דירת גג ומספר קומות התוספת תואם את הוראות התכנית 3616 א' התקפה.
3. היקף מעקה הגג התוחם את מרפסת הגג העורפית מוצע בקונטור מרפסות סגורות הבולטות מקונטור חזית הבניין בניגוד להוראות סעיף 4.1.3 ב(3) לפי תכנית 3616 א' התקפה.

הקלות מבוקשות:

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

1. חריגה 40% מקו בנין עבור תוספת מרפסות - לשם ניצול שטח מרפסת מירבי לרווחת הדיירים.
2. תוספת בניה לקומה מלאה וקומה נוספת בנסיגות לפי תמ"א 38 ותכנית רובעים - מכוח תכנית מת"א 38 ותוכנית הרובעים.

תאריך הודעה אחרונה: 20/12/2017 - התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום:
פרסומים מס' 1-2 אינן נוגעות לעניין שכן ניתן לאשרן מכוח תכנית 3616 א' (רובע 3) התקפה.

התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|-------------------|---|---------------|
| עו"ד שירלי תומר | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 | מתנגדים מס' 1 |
| רובן ניסים סימונה | רחוב התאנה 41, גנות 5029300 | מתנגד מס' 2 |
| בהרב ישראל | רחוב זכריה 2, תל אביב - יפו 6259202 | מתנגדים מס' 3 |
| בלאושטיין רחל | רחוב זכריה 6, תל אביב - יפו 6259210 | מתנגד מס' 4 |
| כץ אורה | רחוב זכריה 6, תל אביב - יפו 6259210 | |
| עיטם עדית | רחוב זכריה 6, תל אביב - יפו 6259210 | |
| פז זאב | רחוב טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342 | |

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגדים מס' 1 – הוגשה התנגדותה של עו"ד שירלי תומר בשם בעל זכויות בבניין נשוא הבקשה (להלן חלקת משנה מס' 1) בנסח טאבו שבבניין הנדון, להלן עיקרי ההתנגדות:**
- דירת המתנגדת סומנה באופן שגוי (ע"ג מפרט הבקשה) בקומת מרתף, וזאת בניגוד למפורט ברישום נסח טאבו ולמוצג בתשריט הבית המשותף כאשר חלקת המשנה הנדונה הינה בקומת הקרקע.
 - לא ניתן להחריג את דירת המתנגדת ולסמנה ע"ג מפרט הבקשה כ"לא שייכת לבקשה" במיוחד כשמדובר בפרויקט של תמ"א 38 הכולל תוספת יחידות דיור.
 - דירת המתנגדת אינה עונה על הגדרת מרתף לאור העובדה ושטח קירות המרתף החשופים הינם עולים על 50% בניגוד להוראות תכנית ע"1.
 - הבקשה כוללת סימון קירות ועמודי חיזוק בצמוד לקירות החיצוניים של דירת המתנגדת תוך חסימת חלון צפוני קיים ומבלי שהנ"ל בא לידי ביטוי במפרט הבקשה.

מתנגד מס' 2- בעל זכות (בשם בעלי זכויות נוספים) בבניין בכתובת זכריה 2 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- צמצום קווי הבניין הקיימים של הבניין הנדון החורגים כיום בצורה משמעותית מעבר לקווי הבניין מותרים אינם מותרים מרחק סביר עם בנין המתנגדים ומהווים פגיעה ישירה בדירות הסמוכות ובאיכות חייהם.
- התנגדות להוספת קומות חדשות ולקמת בריכת שחייה ע"ג מפלס גג עליון המהווה מפגע רעש משמעותי.

מתנגדים מס' 3- הוגשה התנגדותם של בעלות זכויות (בשם עופרה סביר-שמאית מקרקעין) בבניין בכתובת זכריה 6 הגובל מצפון עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- צמצום קווי הבניין הקיימים של הבניין הנדון החורגים כיום בצורה משמעותית מעבר לקווי הבניין מותרים לצורך ביצוע אלמנטי חיזוק בעובי של 0.35 מ' והוספת ממ"דים, הינו נוגד את מדיניות תמ"א 38 המתירה הבלטת ממ"דים בקו בניין צדי 2.00 מ' וקו בניין אחורי 3.00 מ' ועובי קירות ההקשחה מינימלי בעובי שאינו עולה על 0.30 מ' הקטנת המרווח בין הבניינים מהווה מטרד ופגיעה באיכות החיים של המתנגדים ע"י חסימת אוורור ותאורה טבעיים.
- הבקשה כוללת סגירת מרפסות קיימות ללא היתר ונדרש בירור באם שטח אינו מוזהב תוספת שטח מעבר למניין שטחי הבנייה המותרים.
- קונטור הגג המוצע הינו חורג מעבר לקונטור קומה טיפוסית (לא כולל מרפסות ובלטות) ונוגד את הוראות סעיף 4.1.3 ב' (3) בהוראות סעיף 3616א'.
- הוועדה מתבקשת לבחון באם הצפיפות הקיימת ביחס לצפיפות המבוקשת וזאת לנוכח העובדה ובקומות הקיימות הוצגו דירות בשטח שאינו עומד בקריטריון של גודל מינימלי לדירה.

מתנגד מס' 4 - בעל זכויות בבניין בכתובת ירמיהו 43 הגובל מדרום עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:

- לטענת המתנגד מרפסות הפונות לצד דרום ומזרח נסגרו ללא היתר ובקומות התוספת מוצעת בנייה קשיחה מעל אותן מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א' (רובע 3).
- הבקשה כוללת הוספת קירות הקשחה בעובי של 0.35 מ' בניגוד להוראות תמ"א 38 המתירה עובי מינימלי של 0.30 מ' בלבד.

התייחסות להתנגדויות:

- בהתייחס לטענת מתנגדת מס' 1 באשר לסימון דירתה במפלס קומת המרתף, יובהר כי מדובר בדירה שהוקמה ללא היתר בקומת המרתף בשטח שבו אושרו 7 מחסנים עם גישה בלעדית באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. לא ניתן לראות בקומה זו קומת קרקע וגם לא ניתן להכשיר את הדירה הנ"ל שכן הכשרת הדירה בקומה זו תהפוך את קומת המרתף לקומת מגורים לכל דבר ועניין ותגרום לכך שמספר הקומות אשר מוספים לבניין יהיה מעבר למותר לפי תכנית 3616א'.
- על מנת לאפשר את חיזוק הבניין ולהוסיף לצורך כך את השטח המותר בהוראות התכנית, סוכם לא לכלול את דירת המתנגדת בבקשה. סיכום זה הוא חריג ומתבסס על סיכום ישיבה מ-2015.
- טענת מתנגדת מס' 1 באשר לחסימת חלון צפוני הינה רלוונטית שכן בהתאם למוצג בתשריט נסח טאבו שצורף למסמכי ההתנגדות סומן פתח חלון בקיר צפוני מבלי שהנ"ל סומן במפרט הבקשה הנדונה.
- באשר להתנגדויות השונות שהוגשו ע"י מתנגדים מס' 2-4 בגין צמצום קווי הבניין, יובהר כי הבנייה המבוקשת מוצעת בהמשך לקונטור הקומות שאושרו אך עם זאת כוללת בין היתר בקומות הקיימות: סגירת מרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין הצדדי דרומי והאחורי המותרים בבנייה קשיחה ובקומות התוספת: בנייה קשיחה מעל מרפסות קיימות שאושרו מעבר לקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616א' (רובע 3).
- במסגרת הבקשה מוצעים אלמנטי חיזוק בעובי של 0.35 מ' העולה על 0.30 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות.
- **בהתייחס לטענות מתנגדים מס' 2:**
- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) ונמצא כי הבנייה המבוקשת (להלן קומות התוספת החדשות) תואמת את מספר הקומות וגובה הקומות המותרים.
- הקמת בריכת שחייה לא מקורה המוצעת ע"ג גג עליון הינה מותרת בהתאם להוראות תכנית 3616א' ואין בהקמתה פגיעה במתנגדים בבניינים הסמוכים.
- **בהתייחס לטענות מתנגדים מס' 3:**
- היקף מעקה הגג התוחם את מרפסת הגג העורפית מוצע בקונטור מרפסות סגורות הבולטות מקונטור הבניין בניגוד להוראות סעיף 4.1.3 ב' (3) לפי תכנית 3616א' התקפה.
- באשר לטענה לחוסר בהירות בנושא הצפיפות יובהר כי בדיקה שנערכה, מעלה כי מספר הדירות הקיימות בקומות הקיימות התואם את רישומן לפי נסח טאבו הינו עולה על המאושר בהיתרים קודמים, אך עם זאת לצורך חיזוק הבניין הקיים ושמירת בטיחות הדיירים המתגוררים בו סוכם כי, הדירות הקיימות יסומנו כ" לא שייכות לבקשה".

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 22/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנת אדריכלות ומקלוט

תנועה

דרישת התקן:

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

חסר :
4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת : בבניין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן המלצתנו :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות הטמנה - פתרון אינו מאושר!
נדרש להציג פתרון אשפה על פי הנחיות התחנה (מבוססות על תקנות אצירת אשפה והנחיות מרחביות בנושא).
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

לסיכום :
יעודי העצים : שימור - 5,6,7,9 ובמיפוי באדום ,
כריתה - 2,3,8 ובמיפוי בצהוב ,
כרותים - 1,4,10 ובמיפוי בכחול
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

עבור הדירות החדשות : יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

יש לעדכן תכנית פיתוח ולתכנן פתרון אשפה על פי התקנות וההנחיות המרחביות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

על סמך אישור עבר התקבל אישורו של ישראל דוד (מיום 12/01/14) לכן, ניתן להגיש את הבקשה.
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש להגיש למכון הרישוי מסמכים משלימים, כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה 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 | תמר קנרי | 10.0 | 35.0 | 5.0 | כריתה | 12,155 |
| 2 | אזדרכת מצויה | 12.0 | 21.0 | 1.5 | כריתה | 1,329 |
| 3 | אזדרכת מצויה | 12.0 | 34.0 | 1.5 | כריתה | 2,323 |
| 4 | הרדוף נחלים | 3.0 | 100.0 | 150.0 | שימור | |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|--------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 5 | קלמנטינה | 8.5 | 28.0 | 2.0 | שימור | |
| 6 | פיקוס השדות | 4.0 | 30.0 | 3.0 | שימור | 3,165 |
| 7 | גויאבה | 3.0 | 16.0 | 1.5 | שימור | |
| 8 | אזדרכת מצויה | 12.0 | 24.0 | 3.0 | שימור | 4,065 |
| 9 | אבוקדו | 9.0 | 18.0 | 2.0 | שימור | |

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 19/10/2017

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות קומת גג חלקית מעל מרתף, הכוללים:

- הוספת מקלט משותף עבור דירות קיימות ומחסנים דירתיים בקומת מרתף.
- חיזוק מעטפת הבניין הקיימת.
- השלמת קומה ב' לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית והוספת יחידת דיור אחת חדשה.
- תוספת קומה ג' חדשה בהיקף קומה טיפוסית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
- תוספת קומה ד' חלקית עבור יחידת דיור אחת וממ"ד.

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

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין: אטימת חלון צפוני בדירת מתנגדת מס' 1 בבניין נשוא הבקשה, סגירת מרפסות קיימות שאושרו מעבר לקווי הבניין המותרים בבניה קשיחה, בנייה קשיחה בקומות התוספת מעבר לקווי הבניין המותרים מעל קונטור מרפסות קיימות, עיבוי יתר של אלמנטי חיזוק מעבר למותר וחריגה מקונטור היקף מעקה הגג התוחם את מרפסת הגג העורפית ולהתנות את הוצאת היתר בביצוע תיקונים במפרט הבקשה, כמפורט בהמשך בתנאים להוצאת היתר.

3. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:

- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) ונמצא כי הבנייה המבוקשת (להלן קומות התוספת החדשות) תואמת את מספר הקומות וגובה הקומות המותרים.
- הקמת בריכת שחיה לא מקורה ע"ג מפלס הגג עליון הינו תואם את הוראות תכנית 3616א'.
- הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.
- מספר הדירות הקיימות הקומות התואם את רישומן לפי נסח טאבו אמנם עולה על המאושר בהיתרים קודמים אך עם זאת לצורך קידום הבקשה לחיזוק הבניין הקיים שמירת בטיחות הדיירים המתגוררים בו סוכם כי כל הדירות הקיימות אשר הוצגו ללא הוספת שטחים יסומנו כ"לא שייכות לבקשה".

4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. צמצום עיבוי קירות הקשחה ואלמנטי חיזוק בכל קווי הבניין למינימום הנדרש (0.30 מ') בהתאם להנחיות המרחביות.
3. סימון פתיחת כל המרפסות בחזית הקדמית לצורך הצגת פתרון אחיד כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.
4. ביטול בנייה (בקומות ב' ו-ג') המוצעת בחריגה (בחזית צדדית צפונית) מעבר לקונטור קומה טיפוסית בקומה א' (קיימת) - הכל בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
5. ביטול בינוי מעקות גג המוצעים מעל קונטור מרפסות סגורות עורפיות החורגות מעבר לקו חזית הבניין.
6. הצגת פריסת כל הגדרות (קיימות + מוצעות) בכל גבולות המגרש, בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים, לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה תוך התאמת גובה גדר קדמית (למותר עד 1.20 מ' ממפלס המדרכה) בהתאם להוראות קובץ ההנחיות העירוני.
7. הצגת פתרון למיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות בהיתר + חדשות) לצורך בדיקה והתאמה למותר בקובץ ההנחיות העירוני.

8. הצגת חו"ד אקוסטיקאי לפתרונות למניעת רעש מבריכה בכפוף לביצוע תאום מול מכון הרישוי.
9. הוספת סימון פתח חלון צפוני (ע"ג מפרט הבקשה) בדירת מרתף תוך התאמה למוצג בתשריט טאבו שהוגש.
10. ביטול כל הסגירה הקשיחה המוצעת והקיימת ללא היתר עבור מרפסות קיימות מחוץ לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים תוך התאמה למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
11. ביטול בנייה קשיחה, בקומות התוספת מעל קונטור מרפסות קיימות מחוץ לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים תוך התאמה למותר לפי הוראות תכנית 3616 א'.
12. התאמת פרטי חומרי גמר בכל החזיתות לרבות בניוי מעקה מרפסת קדמית בקומה ג' למרקם הסביבה הקיים כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
13. התאמת כמות קולטי שמש על הגג למס' יח"ד קיימות בהיתר בתוספת יח"ד המבוקשות בבקשה הנדונה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. כל המרפסות הקיימות בחריגה מקווי הבניין המותרים שנסגרו בבנייה קשיחה וללא היתרי יפתחו או לחילופין ייסגרו בבנייה קלה (תריסים וחלונות הזזה) בלבד - הכל טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.
6. פירוק סגירת כל המרפסות בחזית הקדמית לפני תחילת עבודות בניה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין/ואו בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 0003-19-6 מתאריך 27/03/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות קומת גג חלקית מעל מרתף, הכוללים:
 - הוספת מקלט משותף עבור דירות קיימות ומחסנים דירתיים בקומת מרתף.
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת.
 - השלמת קומה ב' לקומה מלאה בהיקף קומה טיפוסית והוספת יחידת דיור אחת חדשה.
 - תוספת קומה ג' חדשה בהיקף קומה טיפוסית עבור 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה.
 - תוספת קומה ד' חלקית עבור יחידת דיור אחת וממ"ד.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין: אטימת חלון צפוני בדירת מתנגדת מס' 1 בבניין נשוא הבקשה, סגירת מרפסות קיימות שאושרו מעבר לקווי הבניין המותרים בבניה קשיחה, בנייה קשיחה בקומות התוספת מעבר לקווי הבניין המותרים מעל קונטור מרפסות קיימות, עיבוי יתר של אלמנטי חיזוק מעבר למותר וחריגה מקונטור היקף מעקה הגג התוחם את מרפסת הגג העורפית ולהתנות את הוצאת ההיתר בביצוע תיקונים במפרט הבקשה, כמפורט בהמשך בתנאים להוצאת היתר.
3. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
 - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) ונמצא כי הבנייה המבוקשת (להלן קומות התוספת החדשות) תואמת את מספר הקומות וגובה הקומות המותרים.
 - הקמת בריכת שחיה לא מקורה ע"ג מפלס הגג עליון הינו תואם את הוראות תכנית 3616 א'.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.
 - מספר הדירות הקיימות הקומות התואם את רישומן לפי נסח טאבו אמנם עולה על המאושר בהיתרים קודמים אך עם זאת לצורך קידום הבקשה לחיזוק הבניין הקיים שמירת בטיחות הדיירים המתגוררים בו סוכם כי כל הדירות הקיימות אשר הוצגו ללא הוספת שטחים יסומנו כ"לא שייכות לבקשה".
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. צמצום עיבוי קירות הקשחה ואלמנטי חיזוק בכל קווי הבניין למינימום הנדרש (0.30 מ') בהתאם להנחיות המרחביות.
3. סימון פתיחת כל המרפסות בחזית הקדמית לצורך הצגת פתרון אחיד כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
4. ביטול בנייה (בקומות ב' ו-ג') המוצעת בחריגה (בחזית צדדית צפונית) מעבר לקונטור קומה טיפוסית בקומה א' (קיימת) - הכל בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
5. ביטול בינוי מעקות גג המוצעים מעל קונטור מרפסות סגורות עורפיות החורגות מעבר לקו חזית הבניין.
6. הצגת פריסת כל הגדרות (קיימות + מוצעות) בכל גבולות המגרש, בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים, לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה תוך התאמת גובה גדר קדמית (למותר עד 1.20 מ' ממפלס המדרכה) בהתאם להוראות קובץ ההנחיות העירוני.
7. הצגת פתרון למיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות בהיתר + חדשות) לצורך בדיקה והתאמה למותר בקובץ ההנחיות העירוני.
8. הצגת חו"ד אקוסטיקאי לפתרונות למניעת רעש מבריכה בכפוף לביצוע תאום מול מכון הרישוי.
9. הוספת סימון פתח חלון צפוני (ע"ג מפרט הבקשה) בדירת מרתף תוך התאמה למוצג בתשריט טאבו שהוגש.
10. ביטול כל הסגירה הקשיחה המוצעת והקיימת ללא היתר עבור מרפסות קיימות מחוץ לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים תוך התאמה למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
11. ביטול בנייה קשיחה, בקומות התוספת מעל קונטור מרפסות קיימות מחוץ לקווי הבניין הצדדיים והאחורי המותרים תוך התאמה למותר לפי הוראות תכנית 3616 א'.
12. התאמת פרטי חומרי גמר בכל החזיתות לרבות בינוי מעקה מרפסת קדמית בקומה ג' למרקם הסביבה הקיים כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
13. התאמת כמות קולטי שמש על הגג למס' יח"ד קיימות בהיתר בתוספת יח"ד המבוקשות בבקשה הנדונה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. כל המרפסות הקיימות בחריגה מקווי הבניין המותרים שנסגרו בבנייה קשיחה וללא היתרי יפתחו או לחילופין ייסגרו בבנייה קלה (תריסים וחלונות הזזה) בלבד - הכל טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.
6. פירוק סגירת כל המרפסות בחזית הקדמית לפני תחילת עבודות בניה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין/ואו בשטח המגרש.