יי״ג ניסן תשע״ט
18 אפריל 2019

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-19-0014 תאריך : 17/04/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	מ״מ יו״ר הוועדה, עו״ד ליאור שפירא
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	18-1098	0661-036	מודיליאני 12	קבוצת איתן – יזמות והשקעות בע״מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	1
2	19-0279	3060-119	קדם 119	בן נתן דרור	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח״ד	10

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	18-1098		**תאריך הגשה**	09/07/2018
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**מודיליאני 12 רחוב דובנוב 36**	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	190/6217	**תיק בניין**	0661-036
מס' תב"ע	3729א', ע'1	**שטח המגרש**	651

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת איתן – יזמות והשקעות בע"מ	רחוב משכית 15, הרצליה 4673315
בעל זכות בנכס	כהן הרפז עידית	רחוב גלגל הפלדה 6, הרצליה 4672206
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד, המכיל:
- בקומות המרתף : חנית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרים טכניים.
- בקומת הקרקע: מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אופניים/עגלות, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד ויציאה לחצר מוצמדת במרווח צדדי ובמרווח הקדמי.
- בקומות 1-5: 3 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת בכל קומה.
- קומת גג חלקית (6): המכילות 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג פינתית קדמית.
- קומת גג חלקית (7): 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת.
- מתקנים טכניים על גג עליון.
-בחצר: פיתוח שטח, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, מקומות חניה לאופניים, בגבולות המגרש – גדרות.

מצב קיים:

בניין מגורים (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט בקומת מרתף, עבור סה"כ 9 יח"ד, הבניין ממוקם על מגרש פינתי בין הרחובות מודליאני מצפון ודובנוב ממערב.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	1957	היתר לבניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 3 יח"ד בקומת הקרקע ו-3 יח"ד בקומות א'-ג' (סה"כ 9 יח"ד), מלקט במרתף וחדר כביסה על הגג.	היתר מקורי

בעלויות:

לפי הנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 12 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם חלק מבעלי הזכות בנכס וע"י המבקש (חברה פרטית) קבוצת איתן – יזמות והשקעות בע"מ.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ליתרת בעלי הזכות בנכס והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- רחוב לא ראשי , מחוץ לתחום אזור ההכרזה, מגרש פינתי.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957.

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

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6+ 2 קומות גג חלקיות.	6+ 2 קומות גג חלקיות.	
שטחי בניה (תכנית נפחית):	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו ע"פ התכסית התחומה בין קווי הבניין, מס' הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות בנייה בקומת הקרקע.	לא בהתאם.	**מוצעות גזוזטראות מעל מרפסת גג אשר היטל שטחן מתווסף למניין השטחים העיקריים מבלי שהוכח כי נותרו שטחים לניצול.**
גובה קומה: **גובה בנין:**	3.30 מ' ברוטו גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.	3.30 מ' ברוטו -בהתאם. בהתאם.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . **~2620/90 מ"ר= 29 יח"ד**	20 יח"ד	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. **524 מ"ר**	537 מ"ר, בהתאם.	
קווי בניין: **קדמי לרחוב דובונוב** **קדמי לרחוב מודיליאני** **צדי 1** **צדי 2**	תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. **(סכום החזיתות לפי קווי הבניין המותרים עומד על 36 מ"ר -50% = 18 מ')** בתנאי שתשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת גג. 3.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	לא בהתאם. 3.00 מ' בק"ק בהתאם. ביתר הקומות בהתאם . 3.50 מ' בק"ק לא בהתאם. ביתר הקומות בהתאם. 3.00 מ' 3.00 מ'	**קיימת חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע - ראה הערה מס' 1.** **בקומת הקרקע לרחוב מודיליאני ודובנוב קיימים עמודים אשר בולטים מקווי בניין , דבר אשר לא ניתן לאשר.** **0.50 מ' חריגה של חדר האשפה המבוקש מקו בניין מותר.**
מרפסות: **הבלטה מקו בניין**	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' בהתאם.	

קדמי ואחורי **שטח**	עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר (המהווים סה״כ 240 מ״ר).שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	לפי מדידה גרפית- מרפסות בשטח עד 14 מ״ר- בהתאם. סה״כ שטחי מרפסות 216 מ״ר.	
<u>בינוי בקומת הקרקע:</u>	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות **(18 מ')** בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח״ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	**18 מ'** בהתאם. בהתאם. בהתאם. לא בהתאם.	**קיימת חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע - ראה הערה מס' 1.** **בקומת הקרקע נראית יציאה מיח״ד הפונה לרחוב דובנוב לחצר במרווח הקדמי בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.**

<u>קומת גג חלקית</u>: **נסיגות** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	 קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קדמי לרחוב דובנוב - 3.00 מ'- בהתאם. בהתאם. 4.50 מ' בהתאם למותר .	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצעים על גג עליון של הבניין- בהתאם.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. -ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	לא בהתאם.	**מבוקשים מסתורי כביסה בחזית קדמית בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.**
מצללות	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה. גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'.	בהתאם. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה. 3.30 מ'	**0.30 מ' מבוקשת פרגולה בהמשך לגזוזטרה, דבר המוביל לגובה פרגולה של 3.30 מ' בניגוד להוראות התכנית.**
חניה	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	בהתאם.	

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

	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	עד 3.00 מ' 6.09 מ' קומה כפולה עבור מכפיל חניה.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים, חדר אשפה, וחדרים טכניים	
תכסית:	85% משטח המגרש = **553.35 מ"ר**.	85% לפי מדידה גרפית .	

הערות נוספות:

1. בקומת הקרקע קיימים עמודים אשר בולטים מקווי בניין , דבר אשר לא ניתן לאשר. כ"כ, ישנם עמודים אשר מוצגים כקיר ארוך ולא כעמוד, לא ניתן לאשרם באופן זה. יש להציג עמודים במסגרת קווי בניין ובהתאם להגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
2. בקומה השביעית מוצעות גזוזטראות מעל מרפסת גג, כך שהיטל שטחן מתווסף למניין השטחי העיקריים, מבלי שהוכח כי נותרו שטחים לניצול, כ"כ הנ"ל לא בא לידי ביטוי בגיליון חשובי השטחים.
3. מבוקשים ממ"דים בחזית קדמית משנית לרחוב דובנוב. מדובר במגרש פינתי עם דירות אמצעיות, לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית, ניתן לאשר במגרש פינתי ממ"דים בחזית קדמית כאשר הם פונים לחזית קדמית משנית, לפיכך, ניתן לאשרם בהתאם לנאמר לעיל.
4. רוב שטחי החלחול עבור מי נגר , מרוכזים במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

הקלות מבוקשות:

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

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ו- 2 קומות גג חלקיות, במקום 6 קומות (כולל קומת קרקע) ובנוסף קומת גג חלקית המותרת ע"פ תכנית : מכח תמ"א 38.
2. תוספת בניה עד 25 מ"ר, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת עד 300 מ"ר עבור 12 יח"ד : מכח תמ"א 38.
3. פטור ממרפסות שרות לצורך שיפור דיור : שיפור תכנון.
4. הקמת עוגנים זמניים לצורכי חפירה : שיפור תכנון.

תאריך הודעה אחרונה : 15/08/2018 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות:

1. הקלות סעיף מס' 3-1 : תכנית 3729א' החלה על האזור מאפשרת את כלל הסעיפים הכתובים לעיל, אי לכך אין צורך בבקשת הקלות.
2. הקלה סעיף מס' 4 : באשר להקמת עוגנים זמניים- לפי סעיף 10/5/ח' בתכנית ע' 1 (בהתאם לסעיף 83 (8) - תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, על כן אין צורך בבקשת הקלה זו, יחד עם זאת, בבקשה הנדונה לא סומנו עוגנים זמניים ולכן לא תאושר הקמתם .

היות וכל ההקלות מתייתרות לאחר מתקן תוקף לתכנית 3729א' הבקשה מובאת לאישור רשות רישוי.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
גולדפיין אדווארד	רחוב מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713	
גולדפיין נועה	רחוב מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713	
דישון יהודית	רחוב מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713	

עיקרי ההתנגדויות:

1. **הגב' דישון יהודית, הגב' גולדפיין נועה ומר גולדפיין אדווארד דיירים בחלקה הסמוכה:**
עבודות הבניה מקשות על תנועת הרכבים ברחוב ופוגעות בתשתיות המים בבניינים הסמוכים.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה תואמת את הוראות תכנית 3729א' על רוב חלקיה, כ"כ , עבודות בנייה על כל רובדיהן לרוב מהוות מטרד זמני מסוים עבור דיירי הבניינים הסמוכים לאתר הבנייה, הנ"ל אינו מהווה סיבה לדחיית הבקשה.
בנוסף, על מנת למנוע פגישה בתשתיות הסמוכות לאתר הבנייה – בעל ההיתר מחויב כתנאי להוצאת ההיתר בהפקדה של פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

אי לכך ובהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 05/08/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

תנועה

דרישת תקן :
24.3 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
4 מקומות חניה לאופנועים
20 מקומות חניה לאופניים

מוצע :
25 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה , מהם 12 מקומות ע"י מתקני דו חניון
4 מקומות חניה לאופנועים
20 מקומות חניה לאופניים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

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 עגלות ומכל
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף
במגרש ובקרבתו קיימים 15 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 11,13,14,15 במגרשים שכנים , מתוכם מס' 15 עץ זעיר .
שאר העצים במגרש , מתוכם , מס' 1-3,8,9 לא מוגנים .
מס' 4-7,10,12 (6 יח') מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 16,991 ש"ח .
מס' 13 מיועד לכריתה במגרש השכנים בהסכמתם , ותמורתו ישתלו במגרשם עצים בערך של 1,371 ש"ח .
מס' 11,14,15 מיועדים לשימור .

ניתנו תנאים בהיתר להסכמת שכנים לכריתה, לדילול נוף ולחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לקבלת היתר להסכמת שכנים לכריתה ובתי גידול.
ניתן תנאי לאכלוס לאישור שפ"ע לנטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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

אדריכלות פיתוח
נדרשים תיקונים הגדר קדמית, מיקום מערכות, עומק שתילה ופיר שחרור אוורי מרתפים.
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	סייג רומנזוף (דקל קוקוס)	5.5	15.0	4.0	כריתה	339
2	לא בהגדרת עץ בוגר	0.	0.	0.	כריתה	
3	לא בהגדרה עץ בוגר	0.	0.	0.	כריתה	
4	פיקוס בנימינה	13.0	20.0	11.0	כריתה	1,356
5	פיקוס בנימינה	14.0	29.0	10.0	כריתה	2,955
6	פלפלון דמוי אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	651
7	תות לבן	12.0	37.0	9.0	כריתה	5,158
8	פלפלון דמוי אלה	7.5	12.0	5.0	כריתה	163
9	אלביציה ורודה	4.0	10.0	6.0	כריתה	226
10	ברכיכיטון רדרי	13.0	33.0	6.0	כריתה	4,924
11	עץ לא בהגדרת עץ בוגר	0.	0.	0.	שימור	
12	פלפלון דמוי אלה	8.0	32.0	7.0	כריתה	1,947
13	אזדרכת מצויה	14.0	27.0	7.0	כריתה	1,371
14	פיקוס השדות	11.0	34.0	7.0	שימור	
15	הדר החושחש	3.5	5.0	2.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטור זמוירו 16/07/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
הבקשה תואמת את הוראות תכנית 3729א' על רוב חלקיה, כ"כ , עבודות בנייה על כל רובדיהן לרוב מהוות מטרד זמני מסוים עבור דיירי הבניינים הסמוכים לאתר הבנייה, הנ"ל אינו מהווה סיבה לדחיית הבקשה.
בנוסף, על מנת למנוע פגישה בתשתיות הסמוכות לאתר הבנייה – בעל ההיתר מחויב כתנאי להוצאת ההיתר בהפקדה של פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים להיתר
1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת חדר האשפה בקומת הקרקע וצמצום בהתאם לקווי הבניין המותרים.
3. הצגת פתרון למסתורי הכביסה בחזית הקדמית בהתאם לסעיף 5.ב6.1 בתכנית רובע 4
4. הצגת פתרון למיקום דודי השמש של כלל יח"ד בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
5. התאמת הפרגולה המבוקשת להוראות תכנית 3729א' והצגת פרטיה.
6. הצגת פריסת גדרות בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. מבוקשות גזוזטראות מעל מרפסת גג, כך שהיטל שטחן מתווסף לסך השטחים העיקריים, יש להוכיח כי נותר שטח לניצול משטחי הבניין, כ"כ יש להציג הנ"ל בגיליון חישובי השטחים בהתאם.
8. הכנסת תוואי העמודים בקומת הקרקע למסגרת קווי הבניין המותרים.
9. ביטול יציאה מיח"ד בקומת הקרקע לחצר קדמית בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 - השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0014-19-6 מתאריך 17/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
הבקשה תואמת את הוראות תכנית 3729א' על רוב חלקיה, כ"כ , עבודות בנייה על כל רובדיהן לרוב מהוות מטרד זמני מסוים עבור דיירי הבניינים הסמוכים לאתר הבנייה, הנ"ל אינו מהווה סיבה לדחיית הבקשה.
בנוסף, על מנת למנוע פגישה בתשתיות הסמוכות לאתר הבנייה – בעל ההיתר מחויב כתנאי להוצאת ההיתר בהפקדה של פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים להיתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת חדר האשפה בקומת הקרקע וצמצום בהתאם לקווי הבניין המותרים.
3. הצגת פתרון למסתורי הכביסה בחזית הקדמית בהתאם לסעיף 5.ב6.1 בתכנית רובע 4
4. הצגת פתרון למיקום דודי השמש של כלל יח"ד בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
5. התאמת הפרגולה המבוקשת להוראות תכנית 3729א' והצגת פרטיה.
6. הצגת פריסת גדרות בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. מבוקשות גזוזטראות מעל מרפסת גג, כך שהיטל שטחן מתווסף לסך השטחים העיקריים, יש להוכיח כי נותר שטח לניצול משטחי הבניין, כ"כ יש להציג הנ"ל בגיליון חישובי השטחים בהתאם.
8. הכנסת תוואי העמודים בקומת הקרקע למסגרת קווי הבניין המותרים.
9. ביטול יציאה מיח"ד בקומת הקרקע לחצר קדמית בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 - השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	19-0279		**תאריך הגשה**	12/02/2019
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים שינויים**	**פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**קדם 119 רחוב דונולו הרופא 2**	**שכונה**	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	1/9000	**תיק בניין**	3060-119
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2660	**שטח המגרש**	286

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	בן נתן דרור	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702
בעל זכות בנכס	איזק יורם	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702
עורך ראשי	ברקאי אלון יצחק	ת.ד. 146, כפר אוריה
מתכנן שלד	מסארוה שאדי	ת.ד. 5589, טייבה 4040000

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	537.90			80.85		
מתחת						
סה"כ	537.90			80.85		

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה

שינויים פנימיים בקומה התחתונה לשם הפיכתה ל- 2 יחידות דיור בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף. סה"כ בבניין לאחר התוספת - 5 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה קיים על מגרש פינתי, רחוב קדם בצדו המערבי ורחוב דונולו הרופא בצדו הצפוני.
בתיק הבניין נמצא היתר עבור המבנה משנת 1942 היום בן 2 קומות מעל מרתף, היתר נוסף מס' 13497 משנת 1963 להשלמת מרפסות פתוחות באגף שלם בחזית האחורית של הבניין בנוסף לקיימות בהיתר הקודם, ובשנת 1993 הוצא היתר מס' 930400 לאישור מצב קיים בכל קומות הבניין, ואישור השלמת קומה עליונה – שלישית עבור יחידת דיור שלישית בבניין וסידור 2 מקומות חניה במרתף, ובשנת 1998 בהיר לשינויים מס' 980582 עבור אותה דירה אושר הקמת מעלית וחדר מכונות לשימוש דירה העליונה בלבד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה מוגשת וחתומה בשם הבעלים בתת חלקה מס' 1, ולכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ונתקבלה התנגדות אחת.

הערות לבקשה:

- הבקשה הוגשה כבקשה להסדרת 2 יחידות דיור בקומה התחתונה (הנדונה) שסומנה בזמנו כמרתף.
- לפי הוראות תכנית 2660 החלה על הנכס, מבנה קיים- הוא מבנה או חלק ממנו שהיה קיים בפועל ביום 1.1.1992.
- בקשה להיתר משנת 1992 לתוספת שטח בקומות העליונות בבניין ובהיתר שהוצא, שטח הקומה הנדונה חושב כשטח עיקרי בסך של כ- 80 מ"ר ללא הצגת השימושים בה.

- במסגרת אותו היתר, אושרו ממ"דים עבור הדירות בקומות העליונות עם המשך קירות ביסוס עד מפלס רצפת הקומה התחתונה, ללא מימושו כממ"ד במרתף. והבקשה שבנדון מסדירה ממ"ד חדש בתחום זה עבור הדירה תוך מימוש שטח נוסף של 5 מ"ר מכוח התקנות בגין הפרשי ממ"ד.
- על פי תקנון בית מוסכם החתום ע"י רשות הפיתוח משנת 1997, תת חלקה מס' 104/1 הרשומה על שם המבקש בהערת אזהרה, נרשם שטח כולל של כ- 99 מ"ר עבור הדירה, והצמדות נוספות על הקרקע השייכות לה בשטח של כ- 279 מ"ר. כמו כן נקבע בתקנון זה כי אחוזי הבניה הקיימים והעתידיים על המגרש יהיו כולם מוקנים בחלקים שווים לבעלי דירות, המבקש- 104/1 והדירה העליונה 104/4- של המתנגד, וכל בקשה להיתר אינה מחייבת בהסכמת או חתימת שאר בעלי הדירות.
- אציין שהקומה הנדונה (התחתונה) ברובה גלויה- מעל לקרקע הטבעית, ומהווה קומה לכל דבר והשימוש בה מגורים בפועל.
- תכנית 2660 לא קובעת מספר קומות מותרות, אלא גובה מותר במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה וזכויות מותרות. וכמפורט לעיל, ובמסגרת ההיתר משנת 92, השטח של הקומה חושב כשטח עיקרי. ובנוסף לכך, לפי הוראות תכנית 2660 ניתן להגדיר מבנה קיים או חלק ממנו שהיה קיים בפועל ביום 1.1.1992, כמבנה קיים בהיתר, ולפי סעיף 3.1.2 ו' וכדי להקל בתוספות בניה במבנים קיימים ולעודד שיפוצם והתאמתם להוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית בדונה בהיתרים לתוספת ושיפוצים במגרשים מבונים בלבד להתיר תוספת של 20% נוספים משטח המגרש, אף אם השטח הבנוי במגרש בפועל עולה על המותר בתכנית זו והיקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הדרוש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים והפיתוח במגרש.
- מתיק הבניין עולה שבהיתרים הקודמים מומשו מלוא הזכויות המותרות על המגרש, ונשארו זכויות שהתב"ע מתירה עבור שיפוץ המבנה שלא נוצלו באף היתר, ועל פי תקנון בית מוסכם, והתשריט הנלווה אליו, מגיעים למבקש מחצית ה- 20% משטח המגרש שניתן להתיר כתוספת אחוזים בתנאי הצגת פרטי שיפוץ המבנה, והמהווים כ- 38 מ"ר, המכסים את שטח התוספת והשטח הקיים לאישור בייחד.
- הבניה מוצעת בתחום השטח המוצמד למבקש, ואינה חורגת מהיקף התכסית הקיימת בבניה שמעליה, והנ"ל תואם הוראות תב"ע (סעיף 3.1.2 ו') בתוספות בניה במגרשים מבונים "ניתן להתיר הגדלת התכסית המותרת ועד להיקף התכסית הקיימת בפועל".
- הבקשה כוללת גם, הגדלת הצפיפות הקיימת מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד, והנ"ל במסגרת המותר על פי תב"ע, סעיף 3.1.6 א' הקובע כי בתוספת בניה ושיפוצים, הצפיפות מחושבת מהמנה המתקבלת מסך כל השטחים המותרים לבניה במגרש ב- 100, המתירים עד 6 יח"ד על המגרש, אולם שטח הדירות בממוצע קטן מ-90 מ"ר הנקבעים בתב"ע והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה זו.
- **ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והוגש מפרט מתוקן בו בקומה התחתונה מבוקשת דירה אחת בלבד עם ממ"ד כמפורט לעיל ובנוסף לכך, כולל רשימת עבודות לשיפוץ המבנה, ואין מניעה לאשרה.**

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים - אוורור	X	X	לא הוצג פתרון אוורור עבור כל החללים בתחום הדירות החדשות.
חיזוק וחישובים סטטיים	X		הוצג תצהיר מתכנן שלד לעניין אי גרימת נזקים בחוזק הבניין כתוצאה מהשינויים המבוקשים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יורם איזק	רחוב דונולו הרופא 2, תל אביב - יפו 6805702	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות של הבעלים הקודמים בתת חלקה מס' 104/1 נשוא הבקשה, שהוא גם בעלים בתת חלק 104/2.
התנגדות לעניין סימון סגירת מרפסת בדירת המתנגד להריסה ללא הסכמתו. ובנוסף לזה התנגדות לשטח המבוקש ולפיצול הדירה במרתף.

התייחסות להתנגדויות:

לפי היתר בניה מס' 13-0072 משנת 2013 אושר צירוף שטח המרפסת לדירת המתנגד, ואפשר לראות בה כקיימת בהיתר. המפרט המתוקן שהוגש, אינו כולל סימון הריסות לסגירת המרפסת, שאר הטיעונים אינם רלוונטיים שכן על פי תקנון בית מוסכם, לא נדרש הסכמת המתנגד למבוקש בהיתר.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אולג כושצ''ר 14/02/2019
תכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24/02/2019
הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:
2 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות
חסר:
2 מקומות חניה לרכב פרטי, ו- 2 מקומות חניה לאופניים.

המלצתה:
1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (חניון בעלי התוספות)
2. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לאופניים

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 19/02/2019
בקשה לאיחוד יח"ד:
מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור -http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500 לאחר ועדה:
1.תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2.סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה , חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2) , בקובץ בפורמט PDF.

אשפה-מכון רישוי - גלית בלס 19/02/2019
בקשה לשינויים: איחוד דירות
אין שינוי יח"ד - אין צפי לשינוי נפח אשפה
אין דרישות לתחנה.

הסדר קרקע - ליטל אגאג'ני 16/12/2018
הסדר הקרקע הובטח עי הבעלים
אין מניעה להוצאת היתר בניה מבחינת הסדרי הקרקע

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י איאד אבו חבלה)

1. **לדחות את ההתנגדות שכן, המפרט המתוקן שהוגש לבקשה, אינו כולל סימון הריסות במרפסת השייכת למתנגד ואין הגדלת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת בפועל של 4 יח"ד.**

2. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בקומה התחתונה (המרתף הגלוי) לשם סידור יחידת דיור אחת עם ממ"ד וזאת בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, כך שסה"כ בבניין 4 יח"ד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת פרטי שיפוץ המבנה ואישור של חב' ש.מ.מ לכך.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור 2 הדירות.

תנאי בהיתר
השלמת השיבוץ בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ ואישורם לכך.

הערות
ההיתר אינו מקנה אישור לבנייה קיימת בבניין ובתחום המגרש ומתייחס אך ורק למפורט בו.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי - התנגדות מספר 0014-19-6 מתאריך 17/04/2019

1. לדחות את ההתנגדות שכן, המפרט המתוקן שהוגש לבקשה, אינו כולל סימון הריסות במרפסת השייכת למתנגד ואין הגדלת צפיפות מעבר לצפיפות הקיימת בפועל של 4 יח"ד.

2. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בקומה התחתונה (המרתף הגלוי) לשם סידור יחידת דיור אחת עם ממ"ד וזאת בנוסף ל- 3 יח"ד הקיימות בבניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, כך שסה"כ בבניין 4 יח"ד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת פרטי שיפוץ המבנה ואישור של חב' ש.מ.מ לכך.
3. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור 2 הדירות.

תנאי בהיתר
השלמת השיבוץ בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ ואישורם לכך.

הערות
ההיתר אינו מקנה אישור לבנייה קיימת בבניין ובתחום המגרש ומתייחס אך ורק למפורט בו.