

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0432.00</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	3 בנייני מגורים בני 8 קומות ו-31 יח"ד בכל בניין . מגרש 2 - סה"כ 93 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שתית בע"מ שתית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	מאושר דרור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גל 0 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30613	345	כן
30613	346	כן
30650	128	לא
30613	351	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983	46	שטח לתכנון בעתיד	281000
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	46ג	שטח כלל עירוני- לא מפורט	7500
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	47	שטח כלל עירוני- לא מפורט	23000
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	50	מתקני חשמל (טרנספורמציה)	2000
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	1	מגורים ג	2813.5
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	2	מגורים ג	4338

תאור הבקשה

בקשה להקמת 3 בנייני מגורים- 31 יח"ד בכל אחד- סה"כ 93 יח"ד תואם תב"ע 101-0330506-

כתובת: רחוב גל פינת שד' הדוכיפת שכונת פסגת זאב- תיק רישוי: 2022/432.

המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת ומצפון לרחוב גל.

מוצעת בקשה להקמת 3 בניינים מתוך 5 בפרויקט וכן מוצג פיתוח השטח בחלקה 5.

תואם תב"ע 101-0330506.

במקביל מקודמת בקשה לבינוי בתא השטח 2022/433.00 להקמת 2 בניינים נוספים להשלמת הפרויקט. כמו"כ קיימים היתרי חפירה 22/432.01

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-0330506 אשר הופקדה מיום 28.08.2019 ותחילת תוקפה הינו מיום 15.09.19.

הוראות ותשריט- מחייב

נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית

מחייב לעניין:

1 חזית המגרש לרחוב: השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לרחוב.

2. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.

3. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלסי ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.

נספחים נוספים- מנחה

סעיף סטייה ניכרת לעניין:

גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין

פרסום :

פורסמו 3 הקלות :

1. הקלה בתוספת 15 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 78 יח"ד ומבוקש 93 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן.
2. הקלה בגובה הבניין לטובת חדר יציאה לגג, מותר 25 מ ממפלס הכניסה ומבוקש 27.3 מ' - לא מקובל מדובר בסטיה ניכרת. בתכנית מתוקן לגובה המותר עפ"י התב"ע.
3. ניווד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 110 מ"ר - בהוראות התכנית היה חוסר בשטחי שירות מעל הקרקע ובקומת הכניסה למחסני אופניים ועגלות ולכן נדרשת הקלה.

פירוט המוצע בבקשה :

המבנה כולל 2 קומות תת"ק חניון ומחסנים 8 מפלסים עבור מגורים.

תת קרקעי :

קומת חניון מינוס 2 -4.20 כמתאפשר בתב"ע. 683 מ' - אבסולוטי

קומות חניון משותפת ל 3 בניינים, רמפת כניסה בין בנין 3 לבנין 4 מדרום. החניון המוצע כולל מערך מחסנים, חניות בהתאם לאישור הסדרי תנועה וכן חללים טכניים : מאגר מים, חדר מכוונות וכן גרעין מדרגות ומעלית נוסעים בכל בנין - סה"כ 185 חניות - כנדרש בתקן.

קומת חניון מינוס 1 הינו 1.07 - 680 מ' כמתאפשר בתב"ע

מפלס שחלקו ה. צפוני הינו תת"ק וחלקו הדרומי הינו קומת הקרקע של המגורים ב 3 הבניינים.

בהתאם לסיכום עם אדריכל העיר יש לקרות את החניון : את השטח העודף נחשב כחניון עודף וזאת בהתאם לתקן התקף ובתנאי שהשטחים המקורים ישמשו עבור חנייה בלבד.

השטח שמעל הקיריו יפותח בהתאם להנחיות אדריכל העיר. אישור אדריכל העיר לעניין זה יהיה כתנאי להפצת הבקשה לחוות דעת גורמים.

מצורף בארכיב אופטי.

הבינוי במגרש מושפע מטפוגרפיה קיימת ובנוי כבנין מדורג.

קומת קרקע - מפלס 0.00 / -1.07

כאמור קומת הקרקע הינו החלק הדרומי במפלס החניון העילי לאור דירוג השטח.

קומת הקרקע כוללת 2 יח"ד בכל בנין - כל דירה כוללת ממ"ד, גינה וגישה מתוך לובי הדירות וגרעין מדרגות ומעלית.

מפלס א, ב, ג

מוצעים מפלסים זהים, בכל מפלס מוצעות 5 יח"ד לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת. במפלס גרעין ולובי הכולל מעלית ופירים.

מפלס ד,ה-

מוצע מפלסים זהים למעט שינויים במרפסות- בכל מפלס 4 יח"ד ממ"ד ומרפסת.

מפלס ו

מוצעים 2 יח"ד. לכל דירה מוצע ממ"ד ומרפסת.

מפלס יציאה לגג + תכנית גגות מפלס $25.20+736.32$

- מוצעת יציאה לגג בטון שטוח, מוצגים מערכות וקולטים על הגג ואופן הסרתם.

תואם למתאפשר בתב"ע.

סה"כ 31 יח"ד לכל בנין.

חניה

החניה המוצעת ב2 מפלסי תת"ק בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה סה"כ 185 מקומות חניה.

עפ"י הוראות התכנית התכנון המוצע- מתאפשר.

סטייה ניכרת

סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

גובה הבניה המירבי

קווי בנין

ומספר קומות מירבי

גובה הבניה-

הוראות התכנית בטבלה 5 מגדירות גובה מירבי 25 מ' - 8 קומות
בנספח הבינוי מוצג גובה סופי של המבנה המותר הינו 710 בתוספת מעקה בנוי.
הבקשה מציגה גובה 25.00 מ' - תואם לגובה המותר - 25 מ'

הוראות בינוי-

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.5.2. א :

תמהיל. בתאי שטח 1,2 . כל מבנה יכיל תמהיל יח"ד בהתאם למפורט להלן.
כ - 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד).
יש להציג טבלת תמהיל לעמידה בסעיף זה
יותר שינויים בתמהיל יחידות הדיור ובלבד שישמר התמהיל במסגרת תא שטח.
2. מבואות וגינות בבנייני מגורים.

א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד.
מוצע כנדרש מעל 62 מ"ר

ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.
הוצג תחשיב- מוצע כנדרש

עוד מצוין בסעיף 6.2 להוראות התכנית מצוין כי :

6.1.1. חזית המגרש לרחוב : השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת
לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה
לרחוב- הוצג תחשיב- מוצע כנדרש

2. מרחקים בין מבני מגורים : ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ'
בבניינים בני מעל 6 קומות.

מוצע כמתאפשר

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין
בגרמושקה אין סימון קוי בנין לקומות עליונות- לתקן.

יש להתאים כל סטיה מקו בניין בקומת הקרקע וכן להציג כנדרש בכלל הקומות.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים למעט סטיות קטנות שיתוקנו ע"י עורך הבקשה במסגרת תכנית מתוקנת אחרי דיון.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות

בנספח הבינוי 0.00 של הבניינים הינו 683 מ' - בבקשה מוצג 682.65 מ' -

עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2. ניתן לסטות עד 1 מ'

מוצע כמתאפשר

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

עפ"י נספח הבינוי מותר 8 קומות מעל הקרקע + 2 קומות תת"ק.

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מספר יח"ד

עפ"י הוראות התב"ע טבלה 5- מותרות 15+78 - 93 יח"ד. כמתאפשר עד 20%.

פורסמה הקלה : 1. הקלה בתוספת 15 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 78 יח"ד ומבוקש 93 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן.

מוצע כמתאפשר.

מרפסות

מבוקשות מרפסות זיז וגג בתחום קווי הבניין המותרים ובהתאם לנספח הבינוי.

שלביות

סעיף 7.1.1

היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע"

בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.

יש להציג עמידה בתנאי זה כולל הצגת מקומות החניה. - נוסף כתנאי לקבלת היתר הבניה. מאושר לקידום

לדיון.

אכלוס מבנים- הפעלת החניון הנ"ל בפועל.

מוצע כמתאפשר

תנאי לקבלת תעודת גמר- איכלוס עפ"י הוראות התכנית סעיף 6.5.1

גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 5,9 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע- נוסף כתנאי במערכת הרישוי.

אחסנה

מוצעים מחסנים ממוספרים לצורכי הדירות- תואם לשטחים המותרים.

שטחי בניה :

עיקרי :

עיקרי מעל מותר: 8071 מ"ר

בנוסף מרפסות מותרות מכח סעיף 5 ניתן 936 מ"ר

עיקרי מעל מוצע: 8990.25 מ"ר- מוצע כמתאפשר

עיקרי מתחת: 0

שירות מעל מותר: 2340 מ"ר

שירות מעל מוצע: 2438.86 חורג שימוש מניוד שטחים מ"ר

שירות מתחת מותר: 4250 מ"ר

שירות מתחת מוצע: 4148.63 נותר 101.37 מ"ר מוצע לניוד בהקלה- כמתאפשר

תכסית

עפ"י הוראות התכנית סעיף 5 מתחת לטבלה : 60% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית.

הוצג תחשיב- מוצע כנדרש

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "וותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

מוצג חישוב חלחול מי נגר- כמתאפשר.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה"

תכנית 101-0330506 תוקפה יפה עד לתאריך 28.08.29.

עצים לשימור

לא קיימים עצים במגרש עפ"י ת.המדידה

במסגרת המתאפשר

הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.15. בשטח זה תהייה זיקת הנאה למעבר לרכב ע"פ המסמון בתשריט- מסומן כנדרש

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים שתית בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03.01.23

אין התנגדות לתכנית

מוצע 155 יח"ד עם 185 חניות בהתאם לתקן

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

יועץ תנועה ג'בר עומאר

תכית כביש מאושרת ע"י ירדן - ראה מצורף

איכות הסביבה- אושר ביום 01.01.2024

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14.06.23

תוכניות לשצ"פ לאושרות וחתומות על ידי שפ"ע.

תברואה -התקבל אישור בתאריך 27.06.23 :

155 יחידות דיור יש לתכנן 8 מוטמנים

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 10.08.23

לאשר את הבקשה כניסה לדיון בוועדה המקומית :

ההרמוניקה שהתקבלה חסרה, ומסמכים נוספים כגון חתכים ופריסות גדרות נבחנו בנפרד.

תנאים שיקבעו בהיתר בניה

תנאי לתחילת העבודות יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתכנון הפיתוח הנופי לרבות נושא הקירוי מעל החניונים.

תנאי ליציקת רצפת חניון תחתונה יהא אישור אדריכל העיר לעניין מיקום מבנה מספר 2 לעומת הרחוב.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע.

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

בשונה בנספח הבינוי, נראה כי שטחי החניון אשר בין המבנים פתוחים לשמיים במקום לשמש כחצרות למבני המגורים. הובהר על ידי עורכי התוכנית כי מצב זה נוצר בשל חוסר בשטחי שירות ובשל העובדה כי לא ניתן לבקש הקלה כמותית לכך. הנושא בבחינה פנימית (מול מחלקת רישוי) לבחינה כיצד ניתן לאפשר את קירוי החניונים על אף כי אין דיי שטחים.

יש להציג נטיעות עצים על פי הנחיות מרחביות

חסרה סכמת ניקוז נגר עילי

יש לבחון הרחבת הגשרים אשר בכניסה האחורית למבנים.

פרטי חזית

חסר פירוט חומרי גמר בחזיתות

מעקות מרפסות יהיו ממתכת ולא זכוכית.

יש להגדיל את החלונות.

גג המבנה

חסר פירוט חומרי גמר בגג.

התוכנית אינה מציגה סידור של דודים, מזגנים ומערכות. יש להציג סידור בקומת הגג בהתאם להנחיות מרחביות.

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן -

מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק).

5. הערות טכניות

יש להציג הרמוניקה נהירה וללא גרפיקה מיותרת כגון גריד העמודים.

יש להציג חתכים משולבים של הפיתוח והמבנים ולא להציג את המבנים כטיפוסים בנפרד מהמגרש.

לשימת לב מחלקת רישוי :

תנאי לקבלת היתר בניה הינו :

הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 01.03.23 :

הבקשה נכנסת לועדה אגפית עבור תב"ע נקודתית 330506 וביצוע הדרך גישה (טופס 2).

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

להוצאת היתר בניה נדרש אישור סופי לתכנון פיזי. יש לפנות לשילת קורז'בסקי ממח' דרכים בקרה מרחבית
shilat_ko@jerusalem.muni.il

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל בתאריך 23.04.23 יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור.

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 24.07.22 כולל תכנית ומיקום חדר טרפו - יש להציג ע"ג הבקשה.

אישור גז- לא התקבל אישור.

אישור שימור- לא קיים שימור במגרש.

אישור עתיקות- לא התקבל אישור.

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
06/02/2024	חוות דעת תכנונית
05/10/2019	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 330506 תחילת תוקף : 05/10/2019

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים כולל פיתוח
שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה
ובתכנית a.

ייעוד הקרקע: מגורים ג מוצעת בקשה להקמת 3 בניינים מתוך 5 בשטח ללא בינוי בשכונת פסגת זאב וכן מוצג פיתוח השטח בחלקה 5. תואם תב"ע 101-0330506. במקביל מקודמת בקשה לבינוי בתא השטח 2022/433.00 להקמת 2 בניינים נוספים להשלמת הפרויקט. כמו"כ קיימים היתרי חפירה 22/432.01 סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין. פורסמו 3 הקלות מתוכן 2 מקודמות לדיון: 1. הקלה בתוספת 15 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 78 יח"ד ומבוקש 93 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן 2. ניווד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 110 מ"ר - בהוראות התכנית היה חוסר בשטחי שירות מעל הקרקע ובקומת הכניסה למחסני אופניים ועגלות ולכן נדרשת הקלה. המבנה כולל 2 קומות תת"ק חניון ומחסנים 8 מפלסים עבור מגורים. סה"כ 31 יח"ד לכל בנין- 93 יח"ד מוצעות בבקשה. יש לקרות את החניון כמסוכם ומסומן- יתוקן במסגרת תיקוני התכנית בכפוף לאישור אדריכל העיר. שלביות- סעיף 7.1.1 היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב. יש להציג עמידה בתנאי זה כולל הצגת מקומות החניה. אכלוס מבנים- הפעלת החניון הנ"ל בפועל. תנאי לקבלת תעודת גמר- איכלוס עפ"י הוראות התכנית סעיף 6.5.1		
--	--	--

גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 5,9 לשביעות רצון מחלקת שפי"ע- נוסף כתנאי במערכת הרישוי.		
הקלה בתוספת 15 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 78 יח"ד ומבוקש 93 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן הקלה בגובה הבניין לטובת חדר יציאה לגג, מותר 25 מ ממפלס הכניסה ומבוקש 27.3 מ ניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 110 מ"ר - בהוראות התכנית היה חוסר בשטחי שירות מעל הקרקע ובקומת הכניסה למחסני אופניים ועגלות ולכן נדרשת הקלה	06/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור נכסים- חתימת עיריית ירושלים	14
	1. הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.	15
	אישור אדריכל העיר ווידוי: 2. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאשרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. 3. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- 4. יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.	16
	תוכניות לשצ"פ מאושרות וחתומות על ידי שפ"ע.	17
	תנאי להעברה לגורמים- אישור אדריכל העיר סופי לעניין קירוי חניון	18
	רישום הערת אזהרה לרמפה משותפת לפרויקט 22/433	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0884.02</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	הרחבת בניה בקומה חמישית לשלושה בניינים קיימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שקיראת חדר
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס חמודה אימאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בוטום , בית צפפה רח"י אל בוטמה, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30278	107	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
204743	תחילת תוקף	17/05/2016			

תאור הבקשה

2016/884.02 - תוספת בניה אל בוטמה 1 שכונת בית צפפה

בקשה לתוספת בניה בקומה החמישית עבור 6 יח"ד ובקומה השישית למרפסת מעל הבינוי המוצע.

הבקשה נידונה בתאריך 05.07.2016 ונדחתה. לאחר מיכן נידונה בערר, ואושרה בועדת משנה בתאריך 13.03.2019.

יום מוצעת בקשה זהה.

בבית צפפה ברחוב אל בוטמה בגוש 30278 חלקה מס' 107 מגרש מס' 1 קיימים שלשה בנייני מגורים

21 גני ילדים.

הופק היתר בניה מספרו 111186 לתכנית בינוי מס' 16.884 עבור 3 בניינים חדשים בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה/מרתף - סה"כ 32 יח"ד כולל 2 כיתות גן ילדים יח"ד .

כעת מבוקש תוספות בנייה עפ"י הפירוט הבא :

בקומה מס' 5 מפלס +13.60 , מפלס +14.60 : הרחבות בניה לכיוון חזית צפונית.

בקומה מס' 6 מפלס +17.00 , מפלס +18.65 : מרפסות גג על תוספות הבניה.

מסמכי התכנית :

במגרש הנדון חלה תב"ע מספר 204743 אשר הופקדה מיום 16.03.2016 ותוקפה חל מיום 17.05.2016.

מסמכי התב"ע כוללים תקנון, 2 תשריטים, ונספח בינוי

הוראות תכנית מחייב, תשריט מחייב

נספח בינוי פיתוח מחייב חלקית לעניין גובה הבניין, מס' קומות, שטחי בניה וקווי הבניין המירביים.

יש לציין שתכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 .

סעיף סטייה ניכרת :

סעיף 4.1.2 (ד') קובע שכל חריגה מהמפורט להלן מהווה סטייה ניכרת מתכנית :

א. מגובה הבניין כמצוין בטבלה 5 .

ב. מקווי בנין כמצוין בתשריט.

ג. מס' קומות מרבי כמצוין בנספח 1.

ד. הסעיף המורה על הריסת בינוי קיים וכל שינוי בשימוש או בשטח או בבקשה לניוד שטחי בניה של

החלק בנספח הצבוע בקווים ורודים באלכסון והמיועד לגן ילדים.

הקלות :

פורסמה הקלה בתאריך 28.2.2024

הקלה בתוספת בניה במפלס +13.60 בשונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות 26.3.2024

התנגדויות :

לא התקבלו התנגדויות.

סעיף סטייה ניכרת :

סעיף 4.1.2(ד') קובע שכל חריגה מהמפורט להלן מהווה סטייה ניכרת מתכנית :

א. מגובה הבניין כמצוין בטבלה 5 .

ב. מקווי בנין כמצוין בתשריט.

ג. מס' קומות מרבי כמצוין בנספח 1.

ד. הסעיף המורה על הריסת בינוי קיים וכל שינוי בשימוש או בשטח או בבקשה לניוד שטחי בניה של

החלק בנספח הצבוע בקווים ורודים באלכסון והמיועד לגן ילדים .

התאמה לנספח וקווי הבניין :

עפ"י תיק קווי בניין התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המותרים אך אינם תואמים את נספח הבינוי .
(בנספח הבינוי לא מוצע התוספת הקיימת)

התוספות המוצעות אינם תואמות לנספח הבינוי ולא פורסמה הקלה : "תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי"

לאחר בדיקה נוספת ופרסום הקלה : התוספת המבוקשת אושרה ראה חו"ד תכנונית.

מס' יח"ד :

מותר : 32 יח"ד קיים : 32 יח"ד מוצע : לא מבוקש בבקשה זו.

מס' הקומות :

עפ"י טבלה 5 + נספח 1 : סעיף סטייה ניכרת "מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב"

יציין כי החתך מדורג ועפ"י נספח הבינוי בחתך ב-ב :

מותר : 6 קומות

מוצע : תוספת בניה מעל ה-4 קומות בחלק הצפוני, סהכ 5 קומות.

לאחר בדיקה נוספת מאחר ומדובר במס' קומות מריבי הן בטבלה 5 והן בנספח הבינוי - מותרות 6 קומות.

גובה הבניין

סעיף סטייה ניכרת : "גובה הבניין המירבי כמצויין בטבלה מס' 5 הינו מחייב"

טבלה 5 :

יצוין כי החתך מדורג ויש להתייחס לשני גבהים בחלק הצפוני והדרומי

גובה מותר בחלק הצפוני: $+13.60$, גובה קיים: $+13.60$ גובה מוצע: $+18.35$ (ללא מעקה), $+19.40$ כולל מעקה – חריגה מהגובה המירבי המותר ומהווה סטייה ניכרת בבדיקה נוספת נמצא כי לא מהווה סטייה ניכרת מאחר ווסעיף סטייה מפנה לטבלת השטחים ובטבלת השטחים הגובה המירבי הינו $+23.80$, כמובן ראה חו"ד תכנונית לעניין החלטת ועדת ערר לגובה המירבי (החלטת ועדת ערר 1126/18 מתאריך 14.10.18)

גובה מותר מירבי בחלק הדרומי: $+23.80$ כנדרש (כולל גובה חדר מכונות/ יציאה לגג ומעקה תקני)

קיים ואושר בהיתר בניה – ללא שינוי.

שטחי הבניה :

על פי טבלה 5 בהוראות התכנית :

מעל לכניסה הקובעת :

עיקרי מותר : 3202 מ"ר + 300 גן ילדים = 3502 מ"ר קיים: 2635.85 מ"ר + 300 גן ילדים = 2935 מ"ר + 287.94 שנלקחו בהיתר קודם לטובת שירות = 3222.94 נותר : 278.21 מ"ר מוצע: 108.06 מ"ר נותר : 170.15 מ"ר

סה"כ : 2743.91 מ"ר נותר : 458.09 מ"ר- יצוין כי שטחים אלו נוצלו בהיתר קודם לשימוש שטחי שירות.

שרות מותר (ע"ק + ת"ק) : $3,331$ מ"ר קיים : 3618.94 מ"ר , בהיתר הקודם הומרו שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות בסך 287.94 מ"ר

שלביות ביצוע :

סעיף 7.1 בתקנון קובע "כל מבנה יבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים",

מדובר בשלושה בניינים קיימים והמוצע אינו עומד בשלביות הביצוע מאחר והופק היתר בניה

להקמת הבניינים בהתאם לנספח הבינוי , התוספת המבוקשת נוגדת את הוראות השלביות הקובעת בניה בהינף אחד, ובכך יוצרת שלב נוסף של בניה.

בעלויות :

בבעלות והמבקש שקירת חדר (נסח טאבו)

התקבלה חתימת בעלים ומבקש הבקשה.

פירוט המלצה אחרונה :

בתאריך 5.7.2018 הבקשה נדחתה מאחר ונמצא כי מהווה סטייה ניכרת לעניין הגובה המירבי ומס' הקומות.

בעקבות החלטת ועדת ערר 1126/18 מתאריך 14.10.18 (בבקשה מס' 18/121)

לעניין הגובה :

עפ"י סעיף 8-11 בהחלטת הערר :

"...סעיף המונח "גובה מרבי" משמש להגדרת גובה בינוי מקסימלי של בנין מסוים ואין הוא מתייחס לכלל הגבהים המסומנים לגבי אותו בניין בהוראות התכנית או נספחיה....."

"לפיכך וכאשר ומאחר ומדובר בשינוי מהותי מנספח בינוי מנחה נדרש לפרסם להערות הציבור את השינוי המבוקש."

לעניין מס' הקומות : מאחר ומדובר במס' קומות מריבי הן בטבלה 5 והן בנספח הבינוי מותרות 6 קומות.

פורסמה הקלה בנוסח הבא :

"הקלה בתוספת בניה במפלס +13.60 בשונה מנספח הבינוי"

לא הוגשו התנגדויות עד למועד תום מועד הגשת ההתנגדויות

לאור האמור לעיל, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים ולתיקון התכנית ובתיאום פגישה עם בוחן הרישוי לעניין שטחי הבניה.

פג תוקפה של ההחלטה בתאריך 09.02.23 כעת מובאת הבקשה לאישור.

תנאים להכנה לדיון הושלמו.

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
18/04/2024	חוות דעת תכנונית
	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים - הבקשה תוקנה לפני הדיון
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 204743 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע :

התוספת המוצעת אושרה מכבר, משתלבת בצורה טבעית למבנים, יש להציג יתרת שטחים לתוספת המוצעת בקומה החמישית. אין מניעה לאשר		
הקלה בתוספת בניה במפלס +13.60 בשונה מנספח הבינוי	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים - הבקשה תוקנה לפני הדיון

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0248.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת בנין מגורים עם 44 יח"ד קומת מסד מסחרית חניון תת קרקעי בפרויקט פינני בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שובל מתחמי מגורים בע"מ ע"י יפוי כוח
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	מהנדס בן אהרון משען רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

התנופה 0 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30187	32	לא
30187	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
98251	תחילת תוקף	17/03/2018	21	מגורים ומסחר	807
98251	תחילת תוקף	17/03/2018	297	דרך מאושרת	

תאור הבקשה

בקשה להריסה ובניה, התחדשות עירונית - הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר עבור 44 יח"ד וכן 4 קומות חניון תת"ק. בשכונת תלפיות

כתובת: התנופה פינת בית לחם – שכונת תלפיות תיק רישוי: 2022/248.01

קיימת בקשה בשלב השלמת תנאים לקבלת היתר לחפירה לפרויקט: 22/248.00

יצויין כי במגרשים הסמוכים מקודמים היתרים לפינוי בינוי של חברת קרסו – הושלמו התנאים והן לפני הוצאת היתר. תיקי בניין 377-375/2021.

תא שטח 21 פיננסי בינוי בתב"ע 98251 עבור בנין מגורים משולב חניון תת"ק, קומת מסחר לרחוב בית לחם ולובי כניסה לדירות מרחוב התנופה.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-98251 אשר הופקדה מיום 17.01.18 ותחילת תוקפה הינו מיום 02.03.18

הוראות התכנית+ תשריט- מחייב, בינוי- מנחה.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בנין, מספר הקומות המירבי, הוראות סעיף ב.6.16 וכן המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה.

פרסום

פורסמו הקלות כדלקמן:

1. הוספת 7 יחידות דיור המהוות 20% -סה"כ 44 יח"ד - הגדלת היצע של יח"ד קטנות ליצירת תמהיל דירות בגדלים התואמים את דרישות הסביבה

2. הקלה מהוראות סעיף 4.2.2 א (ח) בדבר גובה קומת מסחר הפונה לדרך בית לחם, - גובה קומת המסחר הפונה לדרך בית לחם הינו כפול, מבוקש עד 7.0 מ במקום 6.0 מ. - בשל הפרש המפלסים בין דרך בית לחם לרחוב התנופה.

3. תוספת קומת חניה תת קרקעית אחת מעל 5 הקומות המותרות. - בכדי לתת מענה לתקן החניה והמערכות הטכניות הנדרשות בחניון. - לא רלוונטי

4. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ג (ה) בדבר הוספת מסחר שכונתי הפונה גם לשצ"פ - לניצול מירבי של שטחי המסחר המותרים ובהתאם להוראות התוכנית כי גודל

וכן הוספת חלונות ופתחים הפונים לזיקת הנאה מדרום - חנות לא יעלה על 200 מ"ר

5. הגבהת מפלס הכניסה לבנין ב-1.2 מ מהגובה המצוי בנספח הבינוי - התאמת מפלס הכניסה למבנה, בעקבות שינוי הגבהים ברחוב התנופה כחלק מתכנון הרק"ל

לא התקבלו התנגדויות- אין מניעה לאשר מבחינת סעיף סטייה ניכרת

פירוט המוצע בבקשה:

הקמת בנין מגורים בן 7 קומות מעל 2 קומות מסחר ו- 4 קומות חניון תת"ק.

הריסה

קיימת בקשה להריסה בשלב השלמת תנאים להיתר מקודם במקביל בקשה 2022/248.00.

הופק היתר בניה בתאריך 31.12.2023.

יש להשלים ת.מדידה מעודכנת, התכנית המוצגת הינה משנת 2021 ולהשלים את המצב הקיים.

תת קרקעי : מפלסים : -10.19, -12.79, -15.59, -18.39

מוצעות 4 קומות חניון תת"ק הכוללות רמפה, עבור 54 חניות. החניון כולל פירי איוורור, מחסנים לדירות, גרעים מדרגות ו- מעליות. החניון בתכנית מלאה לקו המגרש כמתאפשר.

יש להציג עמידה בדרישה של 10 מ"ר מחסן לכל דירה- לשלב בתמהיל הדירות

התקבל אישור הסדרי תנועה, התכנית תואמת למותר.

המפלס כולל מחסנים, חדרים טכנים וכן 3 שטחי מסחר מכיוון צפון מערב- כניסה מרחוב בית לחם.

מפלס מסחרי עליון -3.84

המפלס כולל לובי מגורים מכיוון מזרח, כניסה לשטחי מסחר מרחוב התנופה- 2 חללים, חלל כפול עבור שטחי המסחר במפלס התחתון וכן חללים טכניים. כמו"כ מוצע משרד.

7 מפלסי מגורים +קומת גג- יציאה

מפלסי המגורים בעלי מספר טיפוסים הכוללים :

מוצעת קומה טיפוסים הכוללת 7 יח"ד משולב ממ"ק במרכז הגרעין כולל מדרגות ומעליות וכן 2 יחידות עם ממ"ד פרטי. כמו"כ מוצעות מרפסות- יש להשלים חישוב השטחים עבור המרפסות. ולהשלים מפלסים בכל התכנית.

-0.00 , +3.27 , +6.54 , +9.81 , +13.08 , +16.35

+19.43 קומת הפנטהאוז- מוצעות 4 יח"ד הכוללות מרפסות ופיתרון מיגוני.

+22.89 יציאה לגג-עבור מערכות טכניות- מוצע גם מאגר מים.

אין מניעה לאשר סה"כ 44 יח"ד

יש להשלים טבלת תמהיל דירות ולתקן את כלל הנדרש לחישוב השטחים. עם השלמת החישוב תיבדק כי מנין השטחים מותרים עפ"י התב"ע.

סה"כ 44 יח"ד ב-7 קומות מעל 2 קומות מסחר ו-4 קומות תת"ק.

תמהיל דירות :

עפ"י סעיף 6.א.4.1.2. מצוין כי : 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

יש להציג תמהיל דירות ועמידה בהוראות התכנית.

סטייה ניכרת

סעיף 4.2.ה' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

קווי בנין.

מספר קומות מירבי.

סעיף זיקת הנאה.

מיקום / קווי בנין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בנין

קווי בנין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבנין הת"ק המותרים.

קווי בנין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבנין הת"ק המותרים.

קווי בנין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות תת"ק.

כמו"כ התייחסות להערה 5 בטבלה :

"5.1.5. "כולל קומת הלובי כניסה, ולמעט מצומצם למתקנים טכניים על הגג בהתאם לנספח הבינוי.

מוצעות 13 קומות סה"כ

4 קומות חניון

קומת מסחר לרחוב בית לחם

קומת קרקע מסחר לרחוב התנפה

ומעליו 7 קומות מגורים וגג.

פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף לעמידה בתקן חניון.

סה"כ מספר הקומות מוצע כמתאפשר.

שלביות

סעיף 7.1.1

תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית ובכלל זאת השטחים בעלי זיקת הנאה, השצ"פ, המדרכות הסובבות וכיו"ב לאישור אגף שפ"ע, אגף תושיה ו-אדריכל העיר.

קבלת תעודת גמר עבודה- השלמת ביצוע עבודות הפיתוח כאמור לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר.

מרפסות

מבוקשות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין המותרים. הבקשה תואמת תב"ע.

המרפסות לא חושבו כנדרש- יש להשלים בהתאם למתאפשר בתב"ע.

גובה הבניה-

הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, בהתאם לנספח הבינוי לתכנית גובה מפלס יציאה לגג

גובה קומה אחרונה $36.50 + 740.22$ ובנוסף מוצג חדר יציאה לגג

הבקשה תואמת לנספח.

על פי טבלה 5 בהוראות התכנית מותר 29 מ' מעל הכניסה הקובעת- מוצע 22.98 בחדר יציאה מהגג מה 0.00 שהיא המגורים.

ממפלס הכניסה המסחרית מדובר על 26.76 מ'- במסגרת המותר

מספר יח"ד

37 יח"ד מותרות

פורסמה הקלה

הוספת 7 יחידות דיור המהוות 20% -סה"כ 44 יח"ד - הגדלת היצע של יח"ד קטנות ליצירת תמהיל דירות בגדלים התואמים את דרישות הסביבה

מוצעות 44 יח"ד- אין מניעה לאשר לא התקבלו התנגדויות.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסים תת"ק- המחסנים משוייכים.

עפ"י הוראות הבינוי 1.4.1.2. יוקצו חדרים לאופניים בקומות הקרקע והמרתף, מחסנים בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד יותרו בקומות הקרקע והמרתף.

מוצעים מחסנים משוייכים בקומות תת"ק- יש להציג עמידה בתנאי זה.

שטחי בניה :

עיקרי :

מגורים

עיקרי מותר 3279 מ"ר- מוצע 3283.39 מ"ר- חורג ב 4.39 מ"ר- יש להתאים

שרות מותר 1225 מ"ר- מוצע 991.53 כמתאפשר

מתחת לכניסה הקובעת

שירות מותר 545 מ"ר

מסחר

עיקרי מותר 400 מ"ר- מוצע 398.68 מ"ר כמתאפשר

חניון

שירות מתחת ל0.00 הינו 3480 מ"ר- מוצע 3740 מ"ר משולב עם שירות מתחת בתוספת 545 מ"ר = מוצע כמתאפשר

זיקת הנאה- לסימון ופיתוח

סעיף 6.16 ח: זיקת הנאה בפינת רח' התנופה ודרך בית לחם תפותח בהמשך רציף של מדרכות הרחוב התנופה ודרך בית לחם.

ט: מודגש בזאת כי אחזקת השטח עם זיקת הנאה ותהא אחריות בעלי הזכויות בתא שטח ועל חשבונם בלבד.

השטח המוצע תואם לנדרש, יש להציג שימושים כנדרש

כמו"כ מצוין כי :

בסעיף 4.2 כ: תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה במגרשים כמסומן בשריט, ובין החניונים במגרשים 1,21,22, מפלס חניה עליון ותרשם הערת אזהרה בספר רשם הבתים המשותפים כתנאי לתעודת איכלוס.

יש לציין על גבי הבקשה והתכנית

פיתוח סביבתי

תנאי להיתר ראשון הינו הכנת פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של המתחם, כולל שטחים ציבוריים או שטחים הכוללים זיקת הנאה לציבור כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.

עוד מצוין כי :

ח. גובה הגדרות הפרטיות הפונות למרחב הציבורי לא יעלה על 1.2 מ' -

מוצע כמתאפשר.

הוראות תכנון רלוונטיות לתא שטח 21 :

סעיף ג.4.2.

ג. בתא שטח 21 תותר הקמת מבנה פינתי נוסף הכולל לכל היותר קומת כניסה + 6 קומות הסה"כ, כולל קומת גג לדירות גג ומתקנים טכניים לפי נספח הבינוי.

ד. חזות הבניינים בתאי שטח מס' 21,22,1 תהיה אחידה והמשכית בעיצוב האדריכלי ובחומרי הבניה. מוצע כנדרש

ח. קומת הקרקע תהיה בגובה עד 6 מ'. הכניסה הראשית כולל הלובי תהיה שקופה לכל גובהה ככל שניתן, מוארת ומזימנה לבאים מבחוץ. תותר הקמת גלריה בשטח כל חנטת. שטח הגלריה יהיה עד 50% מהשטח העיקרי של החנות. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' כולל גלריות. מוצע כנדרש

טו. לפחות 20% מהדירות במתחם ובכל תא שטח לבניה יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי. יותר ניווד יח"ד בין תאי השטח למגורים בכפוף להסכמה הדדית. יש להציג עמידה בדרישה זו.

יט. יותר שינוי במפלס הכניסה 0.00 עד חצי מטר 0.50 מ' - פורסמה הקלה כנדרש.

כ. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה במגרשים כמסומן בתשריט, ובין החניונים במפלס החניה העליון ותרשם הערת אזהרה. -לא מוצג חיבור בין חניונים יש להציג זיקת הנאה וחיבור לתכנית החניון העליון, יש להציג בהתאם לבקשה וכמופיע בתכנית בבקשה 2020/375.

מי נגר

סעיף ג.4.1.2. ד. קומות החניה תהיינה בתכסית של 100% מכלל שטחי המגרשים לבניה בתחום התכנית ובתנאי שיוסדר חלחול מי תהום והפניית מי נגר ככל הניתן לשצ"פ בתחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.9. ולשביעות רצון הוועדה המקומית.

יש להציג חלחול מי נגר כנדרש לכיוון השטח הפתוח.

צוברי גז :

מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז בחדק במפלס המסחר התחתון.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום.

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה" עד לתאריך 02.08.28.

עצים לשימור

קיים סקר עצים מאושר. הוצג כנדרש ע"ג ת.פיתוח השטח.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה-

התקבל אישור בתאריך 12.10.23 :

אין התנגדות לתכנית.

עבור 44 יח"ד חדשות ומסחר דרוש 54 מ"ח עפ"י התקן

מוצע 55 מ"ח מיתוכם 3 נכים + 1 מ"ח לטנדר.

תנאי להיתר בנייה- הגשת אישור צת"ל מעודכן לתכנית הסדרי תנועה

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

יועץ תנועה- אמי מתום.

איכות הסביבה-

התקבל אישור בתאריך 10.04.24 : כללי אוורור החניון עולה לגג קיים פיר מנדף לגג הבניין והכנה למפריד שמנים בקומת המסחר תנאים לטופס 4 בדיקת הכנה למזגנים. הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר) א. אישור יועץ אקוסטי ב. מהצרה לדלק תקנית ג. ארובה – יציאה על גג הבניין בגובה לא פחות מ-1 מ' הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281. מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר) בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 4.5.23

הסקר מקובל לקידום התיק ושייך למערכת.

עצים מס 1, 48, 49, 50, 51, 52, 68 מיועדים לעקירה על פי התב"ע.

העצים לא נשתלים - יש לשלם היטל כספי.

תנאי להיתר בנייה - תשלום אגרה למחלקת שפ"ע 50.000 ₪.

תברואה - התקבל אישור בתאריך 30.07.23

44 יחידות דיור

יש לתכנן 6 פחים בנפח 1000 ליטר

אדריכל העיר - התקבל אישור בתאריך 27.11.23 –

לאשר את הבקשה דיון בוועדה המקומית :

חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה שהוגשה במייל

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה בכפוף לתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר להשלמת כל המסמכים החסרים בהגשה כמפורט בהערות התכנוניות.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה לתחילת ביצוע תוספות קומות מעל הבניין הקיים יהיו :

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו').

אבן : ניתן להציע אבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסס ומעלה.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן -

מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה

אלומיניום/ברזל/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.

בהיתר זה כלולים הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי גמר וכד') בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני אינטגרלי ביצוע בפועל.

ניתן לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות המסחר מבלי לפגוע/לשנות את החזיתות, תוך שמירה על עקרונות התב"ע.

רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח באישור אדריכל העיר.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

אישור שפ"ע/אדריכל העיר לטיפול בכל המרחב הציבורי בהיקף הפרוייקט עם השינויים המפורטים בהיתר.

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת כולל מפלסים, שיפועים ועצים קיימים וחדשים עם סימון שימור שלהם והנחיות שפ"ע למניעת פגיעה בהם במסגרת עבודות הבינוי. יש לפרט גם עומקי שתילה בחתכים או בתכנית, ככל שנדרש.

יש להציג את כל התשתיות והמתקנים להם יש ביטוי חיצוני כזה או אחר, כולל רחבות כבאות, ברזי כבאות, פרטי ניקוז וריצוף וכו'. על כולם לעמוד במתואר לעיל.

פרטי חזית

יש להשלים את כל החוסרים הנדרשים, בין היתר: הדמיות, תאורה ושילוט, פרטים טיפוסיים אדריכלות (עם פירוט וגרפיקה ברורים יותר בהתאמה לקנ"מ, תמונות מצב קיים, וכו'.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים ופירוט מאפיינים רצויים לאבן + תמונות להמחשה. יש לפרט חומרי גמר בכל תנוחות החזיתות.

גג המבנה

יש להציג תכנית גגות מפורטת כולל חומרי גמר, שיפועים, מתקנים על הגג וכו"ב.

יש להציג בבירור את תוכניות הגיגון על הגג בדגש על אדניות וכד'. מדובר באלמנטים קבועים על גבי החזית החמישית של הבניין ויש להם חשיבות מרחבית כלפי הבניין וכל סביבתו.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש לפרט חזיתות וחתכים על רקע הסביבה לפחות 10 מ' לכל כיוון, לרבות פיתוח השטח, גיגון רחוב, הבניינים הסמוכים וכו"ב.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר.

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי להיתר.

אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 11.09.23 :

משוחרר לדיון בועדה.

תנאי להיתר -

יאושר בכפוף לטיפול בהערות של מח' הסדרי תנועה ואישורם הסופי.

תיאום מול צתא"ל עד להחלטה סופית להסדר התנועתי של הרק"ל ומיקום ה'רחבת כיבוי אש'.

מכיוון שהתכנון בזכות הדרך הוא באחריות הרק"ל בלבד וכך גם הביצוע.

תנאי לטופס 4 -

ביצוע החיבור בכניסה לחניון (כיום מאושר שמול רח' הסדנא) כפי שיאושר סופית בהסדרי תנועה.

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל בתאריך 10.05.23 יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

אישור חשמל- התקבל אישור עבור חפירה ודיפון- יש להמציא אישור חח"י כולל דרישה לחדר טרפו.

בעלויות : בעלי הנכסים- שובל מתחמי מגורים בע"מ

מידע קודם

מיתאריך	
18/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
18/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 98251 תחילת תוקף : 17/03/2018 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת

מדובר בבקשה להריסה ובניה במסגרת התחדשות עירונית- הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר עבור 44 יח"ד וכן 4 קומות חניון תת"ק. בשכונת תלפיות כתובת: התנופה פינת בית לחם – שכונת תלפיות תיק רישוי: 2022/248.01 קיימת בקשה בשלב השלמת תנאים לקבלת היתר לחפירה לפרויקט: 22/248.00 יצוין כי במגרשים הסמוכים מקודמים היתרים לפינוי בינוי של חברת קרסו – הושלמו התנאים והן לפני הוצאת היתר. תיקי בניין 2021/375-377. תא שטח 21 פינוי בינוי בתב"ע 98251 עבור בנין מגורים משולב חניון תת"ק, קומת מסחר לרחוב בית לחם ולובי כניסה לדירות מרחוב התנופה. אין מניעה לאשר הבקשה המוצעת כולל הקלות בכפוף להשלמת התיקונים והתנאים הנדרשים.		
1. הוספת 7 יחידות דיור המהוות 20% -סה"כ 44 יח"ד - הגדלת היצע של יח"ד קטנות ליצירת תמהיל דירות בגדלים התואמים את דרישות הסביבה 2. הקלה מהוראות סעיף 4.2.2 א (ח) בדבר גובה קומת מסחר הפונה לדרך בית לחם, - גובה קומת המסחר הפונה לדרך בית לחם הינו כפול, מבוקש עד 7.0 מ במקום 6.0 מ. - בשל הפרש המפלסים בין דרך בית לחם לרחוב התנופה 3. תוספת קומת חניה תת קרקעית אחת מעל 5 הקומות המותרות. - בכדי לתת מענה לתקן החניה והמערכות הטכניות הנדרשות בחניון. 4. הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ג (ה) בדבר הוספת מסחר שכונתי הפונה גם לשצ"פ - לניצול מירבי של שטחי המסחר המותרים ובהתאם להוראות התוכנית כי גודל וכן הוספת חלונות ופתחים הפונים לזיקת הנאה מדרום - חנות לא יעלה על 200 מ"ר 5. הגבהת מפלס הכניסה לבנין ב 1.2 מ מהגובה המצוי בנספח הבינוי - התאמת מפלס הכניסה למבנה, בעקבות שינוי הגבהים ברחוב התנופה כחלק מתכנון הרק"ל	02/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות מלאות	15
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	16
	רישום התצ"ר	17
	יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.	18
	הגשת אישור צת"ל מעודכן לתכנית הסדרי תנועה	19
	יאושר בכפוף לטיפול בהערות של מח' הסדרי תנועה ואישורם הסופי.	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר הבקשה כולל הקלות בכפוף להשלמת התיקונים והתנאים הנדרשים, בתיאום עם בוחנת הרישוי וכמפורט בתיאור הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0119.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	פרויקט מגורים, מסחר ושטח ציבורי בן 18 קומות, סה"כ 60 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אברהם עדנאן
עורך הבקשה	יונס חאזם
מתכנן השלד	מורן גל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך בית חנינא 120 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	20	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

בין רחובות דרך בית חנינא לשיירת העטרת במגרש מס' 1 על פי תב"ע 623967 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות ע"ק מעל קומות מסד – 3 קומות מסד ממזרח ו-5 קומות מסד ממערב סה"כ 18 קומות מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף עבור חניה. המבנה משלב מסחר, משרדים ושטח ציבורי בקומות המסד, החל מקומה 3 יתר הקומות עבור מגורים, סה"כ 60 יח"ד.

מסמכי התב"ע :

תב"ע 623967 הופקדה בתאריך 24.12.2019 ותחילת תוקף 29.02.2020 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים

סעיף סטייה ניכרת 4.3.2.ה': מס' הקומות , קווי הבניין, שימושים, שלביות הביצוע, הוראות לעניין מפלס המסחר בקומת הקרקע על פי סעיף 4.4.1, ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים – למגורים, פיתוח השטחים הציבוריים.

פרסום

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

ניוד שטחים ממגורים למסחר -

תוספת שטחים תת קרקעיים - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן

תוספת קומות תת קרקעיות - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן

שינוי מנספח הבינוי -

לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 16.11.2023 פורסמה הקלה נוספת :

ניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה).

תוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן).

שינוי מנספח הבינוי (שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי).

ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).

לא התקבלו התנגדויות

פירוט המוצע בבקשה

קומת קרקע : קומה זו מוצעת במלואה עבור מסחר, מוצעות חנויות למסחר המקיפות את החזית, כמו כן מוצע מסחר פנימי בתוך הקומה, הכניסה למגורים מוצעת מצפון

קומה 1 : מוצעת קומת משרדים מלאה, בחזית הקדמית הדרומית מוצע מסחר למסעדה

קומה 2 : מוצעת קומת משרדים מלאה, בחזית הקדמית הדרומית מוצע מסחר למסעדה

קומות 3-17 : מוצעת קומה למגורים – מוצעות 4 יח"ד בקומה

קומת גג : מוצעת יציאה לגג בטון שטוח מחדר המדרגות. באזור זה מוצע חדר טכני ומאגר מים יש לבטל את חישוב השטחים ממאגר המים

קומה 1- : מוצע שטח ציבורי מערבית לקומה עבור חדרי חוגים. דרומית מזרחית לקומה מוצע חלל כפול לקומה שמתחת. מצפון מוצעת רמפת כניסה לחניה, מוצעות חניות לפריקה תפעולית

קומה 2- : מערבית לקומה מוצע שטח מסחר ומשרדים. במרכז הקומה מוצעים חללים טכניים, מוצע חדר אשפה למסחר ולמגורים ע"י דחסניות אשפה. דרומית לקומה מוצע אזור חניות לאופניים.

קומה 3- עד 7- : מוצעות 5 קומות חניה ת"ק עבור מגורים, מסחר משרדים מסעדה וספריה

סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה' קובע הוראות סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

מס' הקומות

קווי בניין

סטייה מהשימושים המפורטים בסעיף (4.4.1) תחשב כטיה ניכרת

שלביות הביצוע

מפלס המסחר בקומת הקרקע יהיה נשוק למפלס המדרכה

לא יותר ניווד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטיה מהוראה זו

תחשב כסטיה ניכרת.

. פיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לטופס איכלוס מחייבים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

להלן פירוט לגבי הנושאים המפורטים :

מס' הקומות – סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'1 : "מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה "

מותר: 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע: 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת - התפרסמה הקלה לתוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן).

קווי בניין – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'2: "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות התכנון והבניה"

המוצע מתוכנן בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחריגה מדרום אותה יידרש לבטל

יש להציג אישור מח' דרכים לכניסה לחניה

שימושים – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'3: "סטייה מהשימושים המפורטים בסעיף (4.4.1) תחשב כסטייה ניכרת" סעיף 4.3.1 קובע הוראות לעניין שימושים :

קומה 1- ו 2- : מסחר, תעסוקה ומשרדים שטח לצורכי ציבור עבור תרבות וחברה.

מוצע כמותר, פרט לשטח מסחר בקומה 2- שש להתאימו להיקף המסחר במדויק

כמו כן, יידרש להוסיף שימוש עבור תעסוקה ומשרדים בהתאם להוראת הסעיף

קומת הקרקע : שפונה לדרך בית חנינא וכביש 21 תשמש למסחר בלבד וכניסה למגורים .

מוצע מסחר, מוצעת כניסה למגורים

קומה 1+ ו- 2+ : מסחר, תעסוקה ומשרדים. – מוצע כמותר

קומה 3+ עד קומה 17+ : מגורים - מוצע כמותר

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'4: "שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת."

סעיף 7.1 קובע הוראות לעניין שלביות הביצוע :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת הנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור

תנאי לתחילת ביצוע: שבועיים לפני תחילת ביצוע התכנית תשלח הודעה לצה"ל.

1. סיום ביצוע השטחים לצורכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ביצוע בפועל של כל המדרכות, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.

מפלס המסחר – סטייה ניכרת

סעיף 5'4.3.2 : "מפלס המסחר בקומת הקרקע יהיה נשוק למפלס המדרכה"

מוצע כמות פרט לאזור הצפוני-מערבי הפנימי, יתוקן בתיאום בוחן הרישוי

סעיף 2'4.1.2 : "מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ מפלס המסחר בקומת הקרקע, לא תותר הגבהה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת."

שטחי בניה –

סעיף סטייה ניכרת 6'4.3.2 : "לא יותר ניווד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת."

פורסמו ההקלות הבאות :

ניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה).

ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).

שטחי הממ"ד בכל הקומות חושבו בשטח עיקרי – יידרש לתקן

מותר :

מגורים : עיקרי ע"ק : 8340 מ"ר שירות ע"ק : 744.7 מ"ר שירות ת"ק : 124.09 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור : עיקרי ת"ק : 500 מ"ר שירות ת"ק : 65 מ"ר

מסחר ותעסוקה : עיקרי ע"ק : 2980.7 מ"ר עיקרי ת"ק : 269.59 מ"ר. שירות ע"ק : 288.6 מ"ר. שירות ת"ק : 21 מ"ר.

חניון : שירות ת"ק : 7200 מ"ר

מוצע עיקרי

מגורים :

מוצע ע"ק : 8340 מ"ר מותר : 8340 מ"ר

מסחר ותעסוקה :

מסחר ע"ק מוצע : 1259.24 מ"ר תעסוקה ע"ק מוצע : 1784.43 מ"ר סה"כ : 3043.67 מ"ר

מותר : 2980.7 מ"ר – חריגה : 62.97 מ"ר - התפרסמה הקלה לניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע). יילקח משטח מסחר ת"ק נותר

מסחר ת"ק : 120.60 מ"ר תעסוקה ת"ק : 80.32 מ"ר סה"כ : 200.92 מ"ר נותרו : 269.59 מ"ר (יילקח 62.97 מ"ר לע"ק)

בנייני ציבור :

מוצע ת"ק : 500 מ"ר מותר ת"ק : 500 מ"ר

מוצע שירות

מגורים החל מקומה 3 :

מוצע ע"ק : 454.52 מ"ר + 223.52 מ"ר (מסד עם גישה למגורים) = 678 מ"ר מותר : 744 מ"ר

נותרו : 66 מ"ר (ינויד עבור מגורים ת"ק ראה הקלה להלן) :

מוצע ת"ק : 178.17 מ"ר מותר : 124.09 מ"ר – חריגה : 54.08 מ"ר

פורסמה הקלה לניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

מסחר ותעסוקה :

מוצע ע"ק : 281.17 מ"ר מותר : 288.6 מ"ר

מוצע ת"ק : 21 מ"ר מותר : 21 מ"ר

בנייני ציבור :

מוצע : 25.78 מ"ר מותר : 65 מ"ר

ת"ק :

מוצע שטח חניון : 7488.32 מ"ר מותר : 7200 מ"ר – חריגה של 288.32 מ"ר

פורסמה הקלה לתוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה). - ההקלה מתייתרת, כמו"כ, ראה סעיף להלן :
סעיף 1'ג.4.3.2 : מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

פיתוח השטחים הציבוריים - סטיה ניכרת

סעיף 7.4.3.2 : "פיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לטופס אכלוס מחייבים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת."

יירשם כתנאי בהיתר

זיקת הנאה ומפלס הכיכר

סעיף 1.4.1.2 ב'1: "הככר תפותח ותעוצב כהמשך לזיקת ההנאה בתא שטח מספר 1, וישולבו בה עצים, ספסלי ישיבה, מערכת תאורה, מערכת השקייה, הכל לפי דרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית

ירושלים." – יש לציין את זיקת ההנאה על גבי הבקשה.

סעיף 2.4.1.2 ב'2: "מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ מפלס המסחר בקומת הקרקע, לא תותר הגבה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת."

סעיף 3.4.1.2 ב'3: "הככר תתוכנן כך שתשמש כרחבת כניסה לבניין בתא שטח מספר 1"

סעיף 4.4.1.2 ב'4: "הככר תתחבר לשטח עם זיקת הנאה לציבור בחלק הפונה לדרך בית חנינא וכביש מספר 21 מדרום."

יידרש לסמן את הכיכר בהתאם להוראות הנ"ל – יידרש לקבל אישור דרכים ואישור אדריכל העיר לכיכר.

סעיף 4.3.2 י"ג קובע הוראות לעניין זיקת הנאה :

סעיף 1 מפרט את השימושים המותרים. – יידרש לסמן בהתאם עם בוחן הרישוי

הוראות בינוי

סעיף 4.3.2 ב'4 קובע הוראות בינוי :

1. "מסד הבניין יבנה ב 3- קומות בחזית הפונה לדרך ראמאללה וב 5- קומות בחזית הפונה לרח' אל-

מאמון ממערב." – מוצע כמותר

2. "קומת הקרקע אשר פונה לדרך ראמאללה תשמש למסחר בלבד." – מוצע כמותר

3. "השטח המירבי עבור תכסית קומת המגדל לא יעלה על 600 מ"ר. – מוצע במסגרת המותר

4. "השימושים בקומות הקרקע יהיו מסחריים בלבד, לא תותר הקמת יחידות דיור בקומות אלו." – מוצע

כמותר

5. "בחזית הבניין הראשית תפותח כיכר עירונית רחבה ופתוחה." - יידרש להציג את הכיכר ולקבל אישור מח' דרכים על הכיכר

6. "מפלס קומת המסחר יהיה נושק למפלס המדרכה, לא תותר הגבה של מפלס קומת המסחר מעל

מפלס המדרכה סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת."

חניה

הכניסה לחניה תואמת את הכניסה המוצגת בנספח הבינוי

סעיף 2'ג.4.3.2: "בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החניה למגורים"

מוצע בהתאם חניות למגורים, מסחר, משרדים, מסעדה וספריה

התקבל אישור חניה מתאריך 03.01.2023 :

אין התנגדות לתוכנית

מוצע מבנה חדש בעל עירוב שימושים על ציר רק"ל

מוצע 80 מקומות חניה לטובת 60 יח"ד חדשות, 73 מרומות חניה לטובת מסחר, משרדים, מסעדות וספריה
סה"כ 153 מקומות חניה

בנוסף מתוכננים 5 מקומות חניה לרכב תפעולי 3 משאיות+2 טנדרים

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

מבנה ציבור

סעיף 4.3.2 ח' קובע הוראות פרוגרמה לשטחי ציבור :

1. השטח המסומן בנספח הבנוי בצבע חום והיקפו לא יקטן מ-500 מ"ר מיועד לשימושים עבור

צרכי חברה ותרבות. – מוצע כמותר במפלס 1- שטח למבני ציבור שהיקפו עומד על 500 מ"ר

2. תכנון השטח הנ"ל יהא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. – התקבל אישור מבני ציבור מתאריך 03.01.2024 : " מאושר לדיון. תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מבני ציבור לתכנית עדכנית במקוונת + הערות שנשלחו במייל"

3. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף (6.7) להלן (הפקעות לצרכי ציבור) השימוש

הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. – השטח הינו להפקעה, תירשם הערת אזהרה בהתאם

מס' יח"ד

מותר : 65 יח"ד מוצע : 60 יח"ד – במסגרת המותר

0.00

מותר לפי נספח הבינוי : 783.90 מוצע : 783.88

גובה

מותר : $66.62 = 850.52 +$ (גובה מעקה הגג) בהערה (3) מתחת לטבלה : מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרים טכניים ומאגר מים עד לגובה 69.50 מ'.

מוצע : $65.16 = 849.04$ (גובה מדרג הגג)

גובה מעקה הגג עומד על 3 מ' – יידרש לצמצם את גובה המעקה בין 1.1-1.3 מ' ובתיאום עם בוחן הרישוי

סעיף 6.1 : "יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי."

על פי סעיף 6.5 הקובע מגבלות בניה לגובה נקבע כי : "על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו"

אישור שדות התעופה :

התקבל אישור שדות התעופה מתאריך 07.04.2022 : "לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה למכתב שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום נתיבי טיסה. זאת בתנאים" (סרוק בארכיב האופטי)

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע שלביות ביצוע

תנאי למתן היתר בניה יהיה :

1. הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.
2. תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור – התיאום נעשה ויידרש לחזור אליהם כתנאי לקבלת היתר

תנאי לתחילת ביצוע :

שבועיים לפני תחילת ביצוע התכנית תשלח הודעה לצה"ל.

תנאי לטופס אכלוס :

1. סיום ביצוע השטחים לצורכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ביצוע בפועל של כל המדרכות, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.

מחסנים

לא מתוכננים מחסנים

צובר גז

יידרש לסמן מיקום

אישורים שהתקבלו

חניה

התקבל אישור ראה פירוט מעלה

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 16.05.2023

שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 27.10.2022 :

"הוגשה התחייבות לשימור העצים.
הוגשה התחייבות לפיצוי נופי (בערך של 3,985 ₪)." "

תברואה

התקבל אישור מתאריך 31.08.2022 : " בניין של 5 קומות

2 דחסנית 8 קו"ב + מכבש קרטונים"

לא מדובר במבנה של 5 קומות ויידרש לקבל הבהרה.

מוצע חדר אשפה למחסר ומגורים ע"י פיר/שוט אשפה

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה מתאריך 30.03.2023

לא מפורטת חוות דעת – ויידרש לפרטה כתנאי ראשון טרם העברה לגורמים

דרכים

התקבל אישור דרכים מתאריך 30.03.2023 :

בהמשך לדיון אגפי עבור תיק 27.03.23מ2022/119 הוחלט לקדם תיק במסגרת טופס 11.

יש לאשר תכנית מדרכה ע"י מחלקת תנועה אסתי איטח (לפי גבולות שסימנו בצהוב ע"ג התוכנית מטה)
מדרכה החדשה לא כולל תחום החל ב "הנחיות מיוחדות")

על סמך תכנית תנועה מאושרת נא לקדם אומדן/כתב כמויות תקציבי לעבודות ביצוע/סלילת המדרכה.

לאחר השלמת כל החומר הנדרש טופס 11 יועבר לחתימת המנהל האגף.

חתימת טופס 11 הינו תנאי להוצאת היתר בניה .

תיק שוחרר לדיון בלבד.

מאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מאור מתאריך 23.10.2023 : " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים בתחום הפרויקט במחלקת המאור."

מבני ציבור

התקבל אישור מתאריך 03.01.2024 : " מאושר לדיון. תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מבני ציבור לתכנית עדכנית במקוונת + הערות שנשלחו במייל"

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
21/03/2024	חוות דעת תכנונית
	המלצת המחלקה תהיה לדחות את הבקשה עד להסדרת נושא הבעלויות חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : בתאריך 16.01.2024 הבקשה נדונה בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בדיקת עו"ד ניה גבע לעניין הזכויות במגרש. לאחר קבלת חוות הדעת של עו"ד ניה גבע מתאריך 27.02.2024 הועברה חוות הדעת ללשכה המשפטית בה נקבע כי : " עולה כי, נעשתה פניה מטעם משרדה אל לשכת הסדר המקרקעין ולא חל כל שינוי בפרטי הרישום, בנוסף נעשתה פניה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים בכדי להבין אם הנכס נפקד, והתשובה שהתקבלה כי הנכס נפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים, כל עוד לא יוכח אחרת. וכי אין בחומר שהוגש כל אסמכתא שהאלמנה פאטמה מכרה את זכויותיה, וכן, גם צו הירושה של כמאל, בתו של הבעל המקורי, ניתן בחוסר סמכות ובניגוד לדין מהסיבות שפורטו בחוות הדעת. לאור האמור לעיל, ולאחר עיון בחוות הדעת של עו"ד ניה גבע ובהתאם לבדיקתה ולנספחים שצורפו, ניתן ללמוד כי למגיש הבקשה ישנו קושי רב בכדי להוכיח את זכויותיו בנכס, ונכון לעכשיו הנכס נחשב כנפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים כל עוד לא הוכח אחרת."

הבקשה תועבר לבדיקת עו"ד נויה גבע לעניין הזכויות ולאחר קבלת דעתה הבקשה תובא לדיון	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע: מדובר בבקשה בין רחובות דרך בית חנינא לשיירת העטרת במגרש מס' 1 על פי תב"ע 623967 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות ע"ק מעל קומות מסד – 3 קומות מסד ממזרח ו-5 קומות מסד ממערב סה"כ 18 קומות מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף עבור חניה. המבנה משלב מסחר, משרדים ושטח ציבורי בקומות המסד, החל מקומה 3 יתר הקומות עבור מגורים, סה"כ 60 יח"ד. לבקשה פורסמו הקלות לניוד שטחי בניה לתוספת קומה ת"ק ועוד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

בכפוף לשינויים ובתנאים ובכפוף לתיקון הבקשה בהתאם לתיאור הבקשה.		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	11/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
1- ניווד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניווד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע). 2- תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה). 3- תוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן). 4- שינוי מנספח הבינוי (שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי). 5- ניווד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניווד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ניווד שטחים ממגורים למסחר - תוספת שטחים תת קרקעיים - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן תוספת קומות תת קרקעיות - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן שינוי מנספח הבינוי -	13/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4

5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת הנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.
17	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור
18	תנאי ראשון טרם העברה לגורמים מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה
19	המבנה והגדות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
20	אישור סופי של מבני ציבור
21	תיאום תכנית אב לתחבורה בהתאם לסעיף 4.3.2.י"ב14 בתב"ע
22	תנאי למתן היתר בניה יהיה שליחת הודעה למעב"ט למייל: air21@idf.gov.il בהתאם לסעיף 4.3.2.י"ב14 בתב"ע
23	אישור סופי של אדריכל העיר
24	תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
25	הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.
26	אישור סופי של מח' דרכים
27	אישור סופי של מחלקת המאור
28	אישור סופי של מחלקת תברואה

המלצת האגף לדחות את הבקשה

המלצת המחלקה תהיה לדחות את הבקשה עד להסדרת נושא הבעלויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2019/0084.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	תוספת בנייה לבניין קיים - עבור 15 יח"ד חדשות ויח"ד 1 קיימת סה"כ 16 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה צדוק שיראזי בע"מ ע"י יפוי כח
עורך הבקשה	אדריכל כהן אהוד
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הלה 24 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
195032	תחילת תוקף	03/11/2018			
ג30007	תחילת תוקף	16/07/1959			
3441	תחילת תוקף	25/10/1987			
א3441	תחילת תוקף	27/07/2001			

תאור הבקשה

דיון נוסף – להכרעת וועדה בעניין אי הסכמה עם יחידת השימור. חוות דעת בהמשך

ברחוב הלי"ה שבשכונת קטמון, לבניין קיים בן קומה אחת ובה יח"ד אחת מבקשים תוספת 5 קומות מעל קומה קיימת ו-3 קומות ת"ק עבור 15 יח"ד חדשות. סה"כ 16 יח"ד

במגרש 1 עפ"י תב"ע 195032

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית 195032 אשר הופקדה ביום 17.11.0216 ותחילת תוקפה ביום 04.06.2018

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מס' קומות, קווי בניין, מפלסי פיתוח ושימור.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה-תמהיל דירות (שטחי הדירות בלבד) שונה מהוראות התכנית 4.1.2. א-4 בשונה מהוראות התכנית תום מועד להגשת התנגדויות- 18.07.2023 - לא הוגשו התנגדויות .

פרוט הבקשה :

קומות חניה 2, -1 :

מוצעות 2 קומות חניון חדשות ת"ק בהן מוצעות מקו"ח הכוללות מכפילי חניה.

הכניסה לחניון מתוכננת מחזית מזרחית, מרח' הל"ה.

קומת כניסה- ומחסנים, מפלס 2.95 - :

קומה זו מוצעת חלקית בלבד כאשר שאר השטח מיועד למילוי.

בחזית דרומית מתוכננת הכניסה לבניין אל חדר מדרגות עם מעלית

וכן מוצעים 16 מחסנים וחדר אשפה.

קומת קרקע- לשימור מפלס 0.00 :

בקומה זו ליח"ד קיימת מבקשים הריסת קירות פנימיים אשר לא מיועדים לשימור ותוספת ממ"ד לדירה, וכן מבקשים תוספת 2 יח"ד בקומה.

קומות ראשונה- רביעית :

מוצעות 3 יח"ד בקומה

קומה חמישית :

מוצעת יח"ד אחת עם מרפסת גג

קומת גג :

מוצע גג טכני עם יציאה מחדר המדרגות. בגג מוצגים קולטים ומזגנים.

סה"כ מוצעים 16 יח"ד בבניין

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ח' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. גובה בניין

2. מס' קומות

3. קווי בניין

4. מפלסי הפיתוח המוצגים כמחייבים

5. הוראות שימור

6. הוראות לניקוי ושיפוץ חזיתות כמפורט בסעיף 4.1.1.י"ג

7. הוראות לעניין מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2.א.

להלן פרוט לנושאים הנ"ל :

1. גובה הבנייה - סטייה ניכרת

מותר : 19.19 מ'

מוצע : 19.19 + -כמותר

בהערה 1 לטבלה 5 מצוין כי : "מעל הבניין לשימור גובה הבינוי יהיה $16.19 = 777.60$ מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, בהתאם לנספח הבינוי. גובה האגף האחורי יהיה $19.19 = 780.65$. מעל גובה זה יותר ח. מכוונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי" - מוצע כמותר

2. מס' קומות- סטייה נכרת :

מותר עפ"י טבלה 5 : 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי : "6 קומות באגף האחורי. 4 קומות מעל הבניין לשימור, בהתאם לנספח הבינוי".

מוצע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת באגף האחורי ו-4 קומות מעל הבניין לשימור ו-3 קומות ת"ק- כאשר קומה אחת חלקית מיועדת למחסנים.

עפ"י סעיף 4.1.2.א. : "תותר בניית קומה תת-קרקעית לכניסה לבניין ולמחסנים ובנית 2 קומות תת-

קרקעיות לחניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי"- בנספח הבינוי מוצגת קומת המחסנים. - מוצע כמותר

3. מיקום- קווי בניין- סטיה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2018/6648 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין, קו הבניין סומן באדום וקו בניין עילי סומן בירוק וקו הבניין הת"ק סומן בכחול.

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין,

נראה כי קיימת חריגה בחזית צפון מערבית אשר נוצרה מאי דיוק של סימון קווי הבניין- יש לדייק את סימון קווי הבניין בהתאם למסומן בתיק המידע.- תוקן- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

קיימת בניה מעבר לקווי הבניין המיועדת לשימור.

4. מפלסי הפיתוח המוצגים כמחייבים- סטיה נכרת :

בנספח הבינוי מסומנים מפלסים המוצגים כמחייבים- מפלסים אלו תואמים בבקשה לנספח הבינוי- כנדרש

5. שימור- סטיה נכרת :

בסעיף 4.1.2.ד' מפורטות הוראות שימור ונקבעו כסטייה נכרת.

הבקשה נבדקה ע"י מחלקת שימור ואושרה בתנאים כאשר יש 2 תנאים אשר הדורשים את התייחסות הוועדה :

1. אין לאשר הריסה של חדר מדרגות מקורי קיים הממוקם בפינה הצפון מערבית של הבניין לשימור על אף שהמצב המוצע תואם נספח בינוי. נבקש מהוועדה המקומית לקבוע את חדר המדרגות לשימור מלא כולל פרטי מדרגות אבן ושילובו בתכנית המוצעת.

2. אין לאשר פיתוח מוצע בשטח החצר הצידיית הכוללת הנמכת הקרקע עד למפלס רחוב הלי"ה אף שתואם נספח בינוי. נבקש מהוועדה לדרוש חלופה של פיתוח מדורג בסגנון ומרכיבים של הפיתוח ההסטורי, כדי להימנע מהעמדה מוצעת של הבניין לשימור הכולל חפירה ושינוי מפלס הקרקע משני צדיו כלפי החזית הראשית. תאום מחדש מיקום מוצע אשפה.

יש לעדכן בפריסת הגדרות מצב מוצע פירוק בהתאם לנספח הבינוי בחלק הגדר הצפונית לצורך כניסה לרמפה. לתאום מפורט במסגרת נספח שימור לאישור מחלקת השימור כתנאי להיתר".

יש לעמוד ביתר תנאי מחלקת שימור.

6. הוראות מיוחדות לעניין ניקוי ושיפוץ חזיתות הבניין- סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2.ג' מפרט הוראות לגבי החזיתות הקיימות כדלהלן :

"חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת

תוספות בניה ארעיות, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פירוק תוספות בניה תתקבלנה על סמך תיק תיעוד שיוכן לבניין ובהתאם להנחיות אדריכל שימור מלווה ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר איכלוס."

חזית מסחרית:

התוכנית כוללת קו בניין לחזית מסחרית כאשר בתכנית לא מוצע שטח למסחר בקומת הקרקע.

להלן חוות דעת משפטית של המשנה ליועמ"ש דניאל ליבמן מתאריך 29.12.20: "בתשריט תכנית 195032 מופיע סימון חזית מסחרית (בהתאמה לתכנית מתאר בה החלקה כלולה בקטע מרח' הל"ה המסומן לחזית מסחרית), הרי הואיל ובתקנון אין כל התייחסות לחזית מסחרית ואין בו סעיף שכותרתו חזית מסחרית, הייעוץ המשפטי הינו כי לא ניתן לחייב את מבקש ההיתר להקצות שטח בבניין למסחר במסגרת ההיתר החדש. בייחוד כאשר מדובר בבניין הסטורי קיים שאינו משיק לרחוב ואף מוגבה ממנו כך שמגיעים אליו בגרם מדרגות, ואשר נבנה במקור כבית מגורים".

7. מרפסות - סטיה נכרת:

סעיף 4.1.2.א. מפרט הוראות לעניין מרפסות אשר חריגה מהן מהווה סטיה נכרת כדלהלן:

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5

2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת

סוכה, וזאת במסדרת כוללנית ואחידה לבניין.

3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד 3

4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל

המרפסות יוקמו בהינף אחד

5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת

לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

מוצעת מרפסת זיז אחת בכל קומה בבניין - ליח"ד אחת בקומה. המרפסות מקורות אחת ע"י השנייה כך של- 5 יח"ד מתוך 16 יח"ד מוצעות מרפסות סוכה (כולל חצרות).

בנוסף מוצעות מרפסות סגורות המחושבות במניין השטחים העיקריים.

שטח מותר למרפסות עפ"י טבלה 5 : 75 מ"ר

מוצע שטח כולל של : 33 מ"ר - כמות

מס' יח"ד :

מותר : 16 יח"ד

מוצע : 16 יח"ד- כמותר.

עפ"י סעיף 4.1.2.א. : "80% מיח"ד יהיו בשטח של עד 110 מ"ר, 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 65 מ"ר- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה.- אין עמידה בסעיף זה- פורסמה הקלה בעניין

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2.ג. :

- "החניה תהיה ת"ק כמפורט בנספח הבינוי".

- "מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף תוך שימוש מינימלי במכפילי חניה ככל שניתן".

מוצעות 2 קומות חניה ת"ק במלואן עם 2 מכפילי חניה.

הכניסה לחניה מוצעת מחזית צפון מזרחית, מרח' הליה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית לפיו : "אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 16 יח"ד מוצע 23 מקו"ח+ נכה עפ"י התקן.

תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב עפ"י ת"י.

תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

תכנית החניה המוצגת בבקשה אינה תואמת במדויק לתוכנית חניה מאושרת- יש להתאים- הותאם

שטחי בניה - המוצגים ע"י עורך הבקשה :

מגורים :

עיקרי :

ע"ק מותר : 1450 מ"ר ע"ק מוצע : 1419.23 מ"ר נותרו : 30.77 מ"ר

ת"ק מותר : 35.4 מ"ר ת"ק מוצע : 21.35 מ"ר נותרו : 14.05 מ"ר

שירות :

ע"ק מותר : 392 מ"ר ע"ק מוצע : 285.40 מ"ר נותרו : 106.6 מ"ר

תיק מותר : 1500 מ"ר תיק מוצע : 1467.64 מ"ר נותרו : 32.36 מ"ר

מחסנים :

מוצעים 16 מחסנים תיק עבור 16 יח"ד,

יש לוודא כי גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' - הוצג חתך במקום

הריסה :

עפ"י סעיף 1.4.1.2 :

1. חלק המבנה/הגדר המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה
2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

מי נגר :

עפ"י סעיף 1.4.1.2 י"ד : "לפחות 50% משטח התכסית הפנויה של החלקה, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר לחול"י - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

חיזוק מבנים :

בהתאם לסעיף 6.1 נדרש אישור חיזוק מבנים.

בתאריך 30.10.2022 לפיו : מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו.

לפי כך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי, בכפוף ליישום ההערות שנרשמו בסעיף 8 כתנאי להיתר".

בסעיף 8 רשום כי : "דיירי המבנים יפנו מתחילת העבודות ועד סיומן וקבלת טופס 4".

שלביות הביצוע -

עפ"י סעיף 7.1 : "הבנייה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים" - עומדים בדירשה

מימוש התכנית :

זמן לביצוע התוכנית- 7 שנים מיום אישורה-זמן אישורה של התוכנית : 04.06.2018

אישורים :

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך : 29.08.2021.

הסדרי תנועה :

בתאריך 14.03.2022 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית לפיו : "אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 16 יח"ד מוצע 23 מקו"ח+ נכה עפ"י התקן.

מחלקת שימור :

בתאריך : 30.05.2021 התקבל אישור מחלקת שימור.

מחלקת שפ"ע :

בתאריך : 10.10.2021 התקבל אישור מחלקת שפ"ע לבקשה עם הערה שאין לפגוע בעצים קיימים

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש, "צדוק שיראזי בע"מ" המיפה את כוחם של הבעלים

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה להכרעת ועדה באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הציידית הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה- בשונה מהמוצע בתב"ע.
18/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית בתאריך 31.01.2023 נידון התיק בועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים עם המלצה למבקשים לנסות להגיע להבנה והסכמה עם מחלקת שימור.

כעת מובא התיק לדיון בשנית לאחר ביצוע הליך פרסומי בו פורסמה הקלה בנוגע לתמהיל שטחי יח"ד בשונה מהמורה בתב"ע- לא הוגשו התנגדויות. וכן, נשלחו המבקשים למחלקת שימור בשנית למציאת פתרון המספק את שני הצדדים. בתאריך 11.01.2024 התקבלה חו"ד המחלקה בה מצוין כי ע"ב אינו מעוניין להגיע להסכמות ולבצע עדכון לתכנית. מחלקת שימור דורשים שינויים בתוכניות אשר לא תואמות למורה בתב"ע. הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התכנית למעט ההקלה שפורסמה הבקשה מובאת להכרעת ועדה באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הצידיה הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה- בשונה מהמוצע בתב"ע.		
תמהיל הדירות (שטחי הדירות בלבד) שונה מהוראות התכנית - 4.1.2 א 4 בשונה מהוראות התכנית	27/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התכנית שונה בפיתוח מהמלצת מחלקת השימור. הבקשה כוללת פיתוח תואמת תב"ע. לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הצידיה הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה - בשונה מהמוצע בתב"ע. הבקשה תואמת נספח בינוי, הועדה סבורה שהיא ראויה תכנונית ומאשרת אותה, יחד עם זאת, הועדה ממליצה למבקשים לנסות להגיע להבנה והסכמה עם מחלקת השימור בנושא הפיתוח. יש לתקן תוכניות בהתאם בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות הרשומות בתוכנית בתוכנית a	31/01/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה תובא לרשות רישוי הבאה .	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף

מסדר היום		
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי	19/12/2022	באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הציידית הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה -בשונה מהמוצע בתב"ע. יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערוך הרשומות בתוכנית a.
חוות דעת תכנונית	19/12/2022	חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה ברח' הלי"ה לתוספת 5 קומות ע"ק ו-3 קומות ת"ק לבניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת עבור 15 יח"ד חדשות, סה"כ 16 יח"ד, עפ"י תב"ע 195032. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התכנית, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הציידית הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה -בשונה מהמוצע בתב"ע. יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערוך הרשומות בתוכנית a.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8

	9	אישור חברת החשמל
	10	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
	11	תשלום אגרת בניה
	12	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	13	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
	14	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	15	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
	16	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	17	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
	18	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	19	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב עפ"י ת"י
	20	השלמת תנאים שנרשמו כתנאי להיתר ע"י מחלקת שימור
	21	. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

להכרעת ועדה באם להכיר בדרישות מחלקת שימור לביטול הריסת חדר המדרגות וחלופה לפיתוח השטח בחצר הציידית הכוללת הנמכת הקרקע על לרח' הלי"ה- בשונה מהמוצע בתב"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2020/0361.02</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	שינויים לחניון ת"ק עקב דרישה לשימור עץ ותוספת 4 יח"ד בבנין 1 למאוסר בהיתר 117898 (ללא תוספת שטחים עבור יח"ד)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חברה לבנין בע"מ יהודה רחמים
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס רבין שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

סן מרטין 3, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30199	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
565317	תחילת תוקף	21/12/2019			

תאור הבקשה

בשכונת גונן ברחוב סן מרטין 3, הופק היתר בניה מס' 2020/361 עבור פינוי והריסת מבנה קיים ובניית 2 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי על פי תב"ע 565317, סה"כ 126 יח"ד,

במסגרת היתר זה מבקשים שינויים בחניון הת"ק עקב דרישה לשימור עץ ותוספת 4 יח"ד לבנין 1, סה"כ 130 יח"ד

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 565317 אשר הופקדה מיום 26.03.2019 ותחילת תוקפה הינו מיום 21.12.2019

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בקשה הקלה לתוספת 4 יח"ד ללא תוספת שטחים - סה"כ 130 יח"ד - התאמת מספר יחידות הדיור לשטחים המופיעים בהיתר"

תום מועד להגשת התנגדויות : 29.08.2023 - לא הוגשו התנגדויות.

להלן פירוט השינויים המוצעים :

קומות חניון 3—1-

בעקבות דרישת שימור עץ מבקשים צמצום שטח קומות החניון בחזית מערבית

עקב צמצום זה נדרש הזזת 4 מק"ח למקום אחר

וכן, מבקשים תוספת מחסנים ל 4 יח"ד החדשות

קומות 13-16 – בניין 1

בכל קומה מוצעת יח"ד חדשה בנוסף ל-4 יח"ד הקיימות בקומה- סה"כ 4 יח"ד חדשות.

שאר קומות המבנים

מוצעים שינויים בתכנון פנים.

חניה :

בתאריך 17.12.2023 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים- " אין התנגדות לתכנית שינויים, מוצע הזזת 4 מ"ח שאושרו בהיתר 2020/0361.00 כל התנאים שניתנו בהיתר קודם חלים גם על היתר זה".

סעיף סטייה ניכרת :

סעיף סטייה ניכרת 4.1 ז' לעניינים הבאים :

מס' בניינים במגרש- אין שינוי מהיתר קודם

מבני עזר - אין שינוי מהיתר קודם

קווי בניין

גובה בניה ומס' קומות-- אין שינוי מהיתר קודם

מפלסי פיתוח- אין שינוי מהיתר קודם

שלביות ביצוע.

מיקום / קווי בניין- סטייה נכרת :

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

שלביות ביצוע - סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1' 5 קובע סטייה ניכרת לעניין : "שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת."

בהוראות התכנית סעיף 7.1 :

1. איכלוס מבנה המגורים- השלמת פיתוח הכיכר ופיתוח השביל בין הכיכר למעט פיתוח חלקה 43 למפלס רחוב הנוטר לשביעות רצון מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר, זאת למעט חלקה 43 והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הפיתוח בלבד

2. תנאים להוצאת היתר בניה ראשון- ל"ר- הופק היתר בניה במקום

3. תנאי לקבלת טופס 4- השלמת פיתוח הכיכר ופיתוח השביל בין הכיכר למפלס רחוב סן מרטין לשביעות רצון מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר זאת למעט חלקה 43 והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הפיתוח בלבד

מס' יח"ד :

מותר על פי טבלה 5 : 104 יח"ד. מוצע 130 יח"ד

הערה לטבלה וכן ע"פ סעיף 4.1 ג' 15- "לעת מתן היתר בניה יותר שינוי בבינוי ל-5 יח"ד בקומה ומס' יח"ד יקבע לפי השינויים בבינוי ובהתאם למתואר בנספח הבינוי"

מוצעות 5 יח"ד בקומה המאפשרות הגדלת מס' יח"ד - מוצע כמותר

במסגרת היתר 20/361 אושרו 126 יח"ד בכפוף לפרסום הקלה כעת פורסמה הקלה לעוד 4 יח"ד חדשות.

שטחי הבנייה :

במסגרת היתר זה מבקשים שינוי בשטחי שרות ת"ק בלבד.

ת"ק מותר : 6520 מ"ר

x200f#ת"ק קיים: 7209.41#x200f#x200f מ"ר x200f#

מוצע : 131.40 מ"ר

סה"כ : 7340.81 חריגה של 820.81 מ"ר

ע"פ סעיף 1.2.4ג' "מספר מקומות החניה יהא על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה ומעבר לכך לא תותר תוספת שטחים ת"ק ומקומות חניה" - שטחי החניון מושפעים מתן החניה.

תכסית :

סעיף 1.4ג' 11 תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%

החניון מוצע ע"ג מגרשים : 1 -בשטח 2211 מ"ר

2 -בשטח 391 מ"ר

3 -בשטח 522 מ"ר

סה"כ 3124 מ"ר * 80% = 2499.2

מוצעת תכסית בשטח 2392 מ"ר- במסגרת המותר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "יהודה רחמים" במסגרת פתיחת התיק

אישורים

הסדרי תנועה :

בתאריך 17.12.2023 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים- " אין התנגדות לתכנית שינויים, מוצע הזזת 4 מ"ח שאושרו בהיתר 2020/0361.00 כל התנאים שניתנו בהיתר קודם חלים גם על היתר זה".

מחלקת איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך 18.01.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 06.02.2024

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
26/02/2024	חוות דעת תכנונית
13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
אישור פיקוד העורף הג"א	3
אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
אישור משרד הבריאות	5
חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2008/0800.20</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממסחר למגורים בקומה 10 בנין 2 ממילא
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלרוב אזור מסחרי ממילא בע אלרוב
עורך הבקשה	זילברשטיין אהרן
מתכנן השלד	שפר יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ממילא 2 , ממילא

גוש	חלקה	בשלמות
30831	11	כן
30831	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2229	תחילת תוקף	08/11/1979			
א2229	תחילת תוקף	21/06/1981			
ב2229	תחילת תוקף	05/06/1986			
ג2909	תחילת תוקף	29/09/2003			
8001	תחילת תוקף	14/06/2002			
עמ/6	תחילת תוקף	06/08/1970			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

במתחם ממילא, בבניין 2 המשמש למסחר ומגורים מבקשים שינויים פנימיים בקומות 9 ו-10.

בתאריך 21.08.2005 הופק היתר מסי 96/114.03 מקורי לבניית בניינים למגורים ולמסחר.

בתאריך 02.08.2009 הופק היתר בניה מס' 2007/220.8 לפיצול ההיתר ושינויים פנימיים וחיצוניים.

בתאריך 19.04.2017 הופק היתר בניה מס' 2007/220.10 לשינויים פנימיים בבנין 2.

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 2909 אשר אושרה בתאריך 29.09.2003

וכוללת תשריט, תקנון ונספחים.

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה בשימוש חורג לצמיתות ממסחר למגורים בבנין 2 במפלס 782.88 במלואו והוספת חדר מדרגות לקישור בין המפלס 778.74 למפלס 782.88." תום מועד להגשת התנגדויות - 02.01.2024 - התקבלה התנגדות אחת

סעיף סטייה ניכרת לעניין:

התכנית לא כוללת סעיף סטייה נכרת

להלן פירוט השינויים המוצעים:

מבוקשים שינויים בקומות 9 ו-10 מהמבוקש בהיתר 2007/220.10

השינויים כוללים:

- שינויים במחיצות פנים ב-2 הקומות.

- ביטול דרגנוע במפלס 778.74 + וסגירת הרצפה.

- ביטול מעלית במפלסים 778.74 + ו-782.88 בחזית צפונית הפונה לכיוון רח' חטיבת ירושלים.

- בניית מדרגות המקשרות בין קומות 9 ל-10.

- אטימת רצפה במפלס 782.88 ע"ח חלל קיים וביטול חדר מדרגות קיים.

שטחי בנייה:

עיקרי - קיים: 46,820.96 מ"ר. מותר: 48,515.00 מ"ר נותרו: 288.23 מ"ר.

שירות - קיים : 9663.15 מ"ר מוצע : 39.85. מותר : 9703 מ"ר נותרו : 364.85 מ"ר

ע"פ תב"ע 2909/ג' נקבעו שטחים מרביים למתחם בסך של 48,515 מ"ר עיקרי ו-20% מהם שטחי שרות שהם 9703 מ"ר.

הוגשה טבלת מאזן שטחים לכל הבניינים הכלולים בשני אגפי הפרויקט אשר במתחם ובה פרוט התוספות והשטחים המאושרים בכל בניין.

קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2021/5735 הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 2909/ג' - קיימת בניה החורגת מקווי בניין, במסגרת בקשה זו מבקשים לצמצם את הבניה החורגת מקווי בניין בחזית צפונית מ-70 מ' ל-50 מ' - אין מניעה לאשר.

מס' יחידות דיור

ללא שינוי

אישורים

מחלקת איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 19.12.2022

שימור :

אין צורך באישור מחלקת שימור לבקשה, השינויים החיצוניים המוצעים אושרו במסגרת היתר 2007/220.8 אשר אושר ע"י מחלקת שימור ושונו בהיתר 2007/220.10.

בעלויות :

החלקות בחכירת "קרתא חברה לפתוח מרכז ירושלים בע"מ", התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים - "אלרוב אזור מסחרי ממילא בע"מ".

חתימת בעל הנכס ע"י עו"ד יצחק מולכו יידרש כתנאי למתן היתר בניה.

מידע קודם

מתאריך	
18/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
לאחר ביצוע הליך פרסומי בדבר שימוש חורג ממסחר למגורים, התקבלה התנגדות של "קדמא ממילא" אשר	

אינה בעלת זכות שכירות בנכס מאז 20.01.2022, לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי יש להעלות את הבקשה להכרעת ועדה ללא זימון הצדדים. באם יוחלט לדחות את ההתנגדות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, יש להציג כראוי את המוצע בבקשה בהסתמך על היתר מקורי בלבד,		
חוות דעת תכנונית בתאריך 26.03.2023 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בתנאים, בתיק זה מבקשים שינויים מהיתר מס' 2007/220.10 אשר במסגרתו פורסמה הקלה לשימוש חורג לצמיתות ממסחר למגורים בקומה 10, היתר 2007/220.10 הופק בתאריך 19.04.2017 ופג תוקפו, ועל כן בוצע הליך פרסום נוסף, להיתר זה בו פורסמה ההקלה לעניין שימוש חורג ממסחר למגורים בקומה 10 והוספת חדר מדרגות המקשר בין קומות 9 ל-10. תום מועד להגשת התנגדויות- 02.01.2024 - התקבלה התנגדות אחת של "קדמא ממילא" אשר אינה בעלת זכות שכירות בנכס מאז 20.01.2022, לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי יש להעלות את הבקשה להכרעת ועדה ללא זימון הצדדים. באם יוחלט לדחות את ההתנגדות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, יש להציג כראוי את המוצע בבקשה בהסתמך על היתר מקורי בלבד,	10/04/2024	חוות דעת תכנונית

הקלה בשימוש חורג לצמיתות ממסחר למגורים בבנין 2 במפלס 778.74 במלואו והוספת חדר מדרגות לקישור בין המפלס 778.74 למפלס 782.88.	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מאושרת בתנאים.	26/03/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.	22/01/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית לבניין 2 במתחם ממילא מבקשים היתר שינויים מהיתר בניה מס' 2007/220.10 הכולל שינויים בקומות 9 ו-10 בבניין 2 המשמש למגורים ולמסחר. אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים.	10/01/2023	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	חתימת בעל הנכס ע"י עו"ד יצחק מולכו יידרש כתנאי למתן היתר בניה.	13

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לאחר ביצוע הליך פרסומי בדבר שימוש חורג ממסחר למגורים, התקבלה התנגדות של "קדמא ממילא" אשר

אינה בעלת זכות שכירות בנכס מאז 20.01.2022,

לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי הוחלט כי יש להעלות את הבקשה להכרעת ועדה ללא זימון הצדדים.

באם יוחלט לדחות את ההתנגדות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

יש להציג כראוי את המוצע בבקשה בהסתמך על היתר מקורי בלבד,

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0433.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	2 בניינים חדש בן 8 קומות ו-31 יח"ד - מגרש 1 - סה"כ 62 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שתית בע"מ שתית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איצקין איל
מתכנן השלד	מאושר דרור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גל 0 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30613	345	כן
30613	346	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983	46	שטח לתכנון בעתיד	281000
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	46ג	שטח כלל עירוני-לא מפורט	7500
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	47	שטח כלל עירוני-לא מפורט	23000
3058א	תחילת תוקף	26/02/1985	50	מתקני חשמל (טרנספורמציה)	2000
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	1	מגורים ג	2813.5
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	2	מגורים ג	4338
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	5	שטח ציבורי פתוח	
330506	תחילת תוקף	05/10/2019	9	שטח ציבורי פתוח	

תאור הבקשה

בקשה להקמת 2 בנייני מגורים- 31 יח"ד בכל אחד- סה"כ 62 יח"ד תואם תב"ע 101-0330506- כתובת : רחוב גל פינת שד' הדוכיפת שכונת פסגת זאב- תיק רישוי : 2022/433.

המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת ומצפון לרחוב גל .

מוצעת בקשה להקמת 2 בניינים מתוך 5 בפרויקט וכן מוצג פיתוח השטח בחלקה 5.

תואם תב"ע 101-0330506 למעט ההקלות שפורסמו.

במקביל מקודמת בקשה לבינוי בתא השטח 2022/432.00 להקמת 3 בניינים נוספים להשלמת הפרויקט וכן מקדמים בקשות החפירה לכלל המגרש.

בקשה להקמת 2 בנייני מגורים- 31 יח"ד בכל אחד- סה"כ 62 יח"ד תואם תב"ע 101-0330506- כתובת : רחוב גל פינת שד' הדוכיפת שכונת פסגת זאב- תיק רישוי : 2022/433.

המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת ומצפון לרחוב גל .

מוצעת בקשה להקמת 2 בניינים מתוך 5 בפרויקט וכן מוצג פיתוח השטח בחלקה 5.

תואם תב"ע 101-0330506 למעט ההקלות שפורסמו.

במקביל מקודמת בקשה לבינוי בתא השטח 2022/432.00 להקמת 3 בניינים נוספים להשלמת הפרויקט וכן מקדמים בקשות החפירה לכלל המגרש.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-0330506 אשר הופקדה מיום 28.08.2019 ותחילת תוקפה הינו מיום 15.09.19.

הוראות ותשריט- מחייב

נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית

מחייב לעניין :

חזית המגרש לרחוב : השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת

לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה

לרחוב.

מרחקים בין מבני מגורים : ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.

מ מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלסי ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי

והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.

נספחים נוספים- מנחה

סעיף סטיה ניכרת לעניין:

גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין

פרסום:

פורסמו 3 הקלות:

1. הקלה בתוספת 01 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 52 יח"ד ומבוקש 62 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן.

2. הקלה בגובה הבניין לטובת חדר יציאה לגג, מותר 25 מ ממפלס הכניסה ומבוקש 27.3 מ' - לא מקובל מדובר בסטיה ניכרת. בתכנית מתוקן לגובה המותר עפ"י התב"ע.

3. ניווד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 110 מ"ר - בהוראות התכנית היה חוסר בשטחי שירות מעל הקרקע ובקומת הכניסה למחסני אופניים ועגלות ולכן נדרשת הקלה.

פירוט המוצע בבקשה:

המבנה כולל 2 קומות תת"ק חניון ומחסנים 8 מפלסים עבור מגורים.

תת קרקעי:

קומת חניון מינוס 2 -4.20 - כמתאפשר בתב"ע. 683 מ' - אבסולוטי

קומות חניון משותפת ל 2 בניינים והמשכית ל 3 הבניינים ממזרח - סה"כ פרויקט משולב וחניון כולל עבור 5 בניינים.

רמפת כניסה בין בנין 3 לבנין 4 מדרום בבקשה 2022/432. החניון המוצע כולל מערך מחסנים, חניות בהתאם לאישור הסדרי תנועה וכן חללים טכניים: מאגר מים, חדר מכונות וכן גרעין מדרגות ומעלית נוסעים בכל בנין - סה"כ 185 חניות - כנדרש בתקן.

קומת חניון מינוס 1 הינו 1.07 - 680 מ' כמתאפשר בתב"ע

מפלס שחלקו הצפוני הינו תת"ק וחלקו הדרומי הינו קומת הקרקע של המגורים ב 3 הבניינים.

הבינוי במגרש מושפע מטפוגרפיה קיימת ובנוי כבנין מדורג.

קומת קרקע - מפלס 0.00 / 1.07 - 682.65 מ' - כמתאפשר

כאמור קומת הקרקע הינו החלק הדרומי במפלס החניון העילי לאור דירוג השטח.

קומת הקרקע כוללת 2 יח"ד בכל בניין- כל דירה כוללת ממ"ד, גינה וגישה מתוך לובי הדירות וגרעין מדרגות ומעלית.

מפלס א, ב, ג

מוצעים מפלסים זהים, בכל מפלס מוצעות 5 יח"ד לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת. במפלס גרעין ולובי הכולל מעלית ופירים.

מפלס ד, ה, ו-

מוצע מפלסים זהים למעט שינויים במרפסות- בכל מפלס 4 יח"ד ממ"ד ומרפסת.

מפלס ו

מוצעים 2 יח"ד. לכל דירה מוצע ממ"ד ומרפסת.

מפלס יציאה לגג + תכנית גגות מפלס 25.20+736.32

- מוצעת יציאה לגג בטון שטוח, מוצגים מערכות וקולטים על הגג ואופן הסתרתם.
תואם למתאפשר בתב"ע.

סה"כ 31 יח"ד לכל בנין- 62 יח"ד. סה"כ בפרויקט כלל 5 הבניינים הינם 135 יח"ד.

חניה

החניה המוצעת ב2 מפלסי תת"ק בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה סה"כ 185 מקומות חניה.
עפ"י הוראות התכנית התכנון המוצע- מתאפשר.

סטייה ניכרת

סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

גובה הבניה המירבי

קווי בנין

ומספר קומות מירבי

גובה הבניה-

הוראות התכנית בטבלה 5 מגדירות גובה מירבי 25 מ' - 8 קומות
בנספח הבינוי מוצג גובה סופי של המבנה המותר הינו 710 בתוספת מעקה בנוי.
הבקשה מציגה גובה 25.00 מ' - תואם לגובה המותר - 25 מ'
יצויין כי פורסמה הקלה לעניין הגובה, אך התכניות תוקנו בהתאם למותר טרם הדיון. על כן ההקלה
מתייתרת.

הוראות בינוי-

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.5.2.א :

- תמהיל. בתאי שטח 1,2 . כל מבנה יכיל תמהיל יח"ד בהתאם למפורט להלן.
- כ - 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד).
יש להציג טבלת תמהיל לעמידה בסעיף זה
יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור ובלבד שישמר התמהיל במסגרת תא שטח.
2. מבואות וגינות בבנייני מגורים.
- א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד.
מוצע כנדרש מעל 62 מ"ר
- ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.
יש להציג תחשיב גינה משותפת לכל בניין מוצע.
- עוד מצוין בסעיף 6.2 להוראות התכנית מצוין כי :
- 6.1.1. חזית המגרש לרחוב : השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת
לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה
לרחוב- יש להציג גישה לגינה המשותפת
2. מרחקים בין מבני מגורים : ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ'
בבניינים בני מעל 6 קומות.

מוצע כמתאפשר

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים למעט סטיות קטנות שיתוקנו ע"י עורך הבקשה במסגרת תכנית מתוקנת אחרי דיון.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות

בנספח הבינוי 0.00 של הבניינים הינו 683 מ' - בבקשה מוצג 682.65 מ' -

עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2. ניתן לסטות עד 1 מ'

מוצע כמתאפשר

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

עפ"י נספח הבינוי מותר 8 קומות מעל הקרקע + 2 קומות תת"ק.

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

עפ"י הוראות התב"ע טבלה 5 - מותרות 78+52 - 130 יח"ד. מוצע 135 יח"ד.

פורסמה הקלה : 1. הקלה בתוספת 01 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 52 יח"ד ומבוקש 62 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן.

מוצע כמתאפשר.

בבניינים המוצעים מוצע בכל בניין 31 יח"ד סה"כ 62 יח"ד

מרפסות

מבוקשות מרפסות זיז וגג בתחום קווי הבניין המותרים ובהתאם לנספח הבינוי. יש להתאים חישובי השטחים למרפסות המוצעות קיימים חלק מהמרפסות שלא חושבו כנדרש. מסומן ע"ג התכנית a.

שלביות

סעיף 7.1.1

היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע"
בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.
יש להציג עמידה בתנאי זה כולל הצגת מקומות החניה.
אכלוס מבנים- הפעלת החניון הנ"ל בפועל.
מוצע כמתאפשר

תנאי לקבלת תעודת גמר- איכלוס עפ"י הוראות התכנית סעיף 6.5.1
גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 5,9 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע- נוסף כתנאי במערכת הרישוי.

אחסנה

מוצעים מחסנים ממוספרים לצורכי הדירות- תואם לשטחים המותרים.

שטחי בניה :

עיקרי :

עיקרי מעל מותר: 5192 מ"ר + 624 מ"ר למרפסות

עיקרי מעל מוצע: 5664.85 מ"ר

עיקרי מתחת : 137.60

שירות מעל מותר: 1560 מ"ר

שירות מעל מוצע: 1555 מ"ר

שירות מתחת מותר: 2550 מ"ר

שירות מתחת מוצע: 2662 מ"ר

יש להתאים השטחים המוצעים למתאפשר לתב"ע

תכסית

עפ"י הוראות התכנית סעיף 5 מתחת לטבלה: 60% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית.
יש להציג עמידה בסעיף התכסית.

יש לתקן את חישובי השטחים ולכלול המרפסות במלואן, יש לתקן גרפית את התכנית מבחינת רצף והמשיות הגרמושקה, הבניינים יוצגו יחד בכל מפלס במנח הקרקע וכן תוצג התייחסות מלאה לשצ"פ במסגרת הבקשה.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "וותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".
מוצג חישוב חלחול מי נגר- כמתאפשר.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.
יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה"
תכנית 101-0330506 תוקפה יפה עד לתאריך 28.08.29.

עצים לשימור

לא קיימים עצים במגרש עפ"י ת.המדידה
במסגרת המתאפשר

הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.15. בשטח זה תהייה זיקת הנאה למעבר לרכב ע"פ המסמון בתשריט- מסומן כנדרש

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים שתית בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03.01.23

אין התנגדות לתכנית

מוצע 155 יח"ד עם 185 חניות בהתאם לתקן

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

יועץ תנועה ג'בר עומאר

תכית כביש מאושרת ע"י ירדן - ראה מצורף

איכות הסביבה- התקבל בתאריך 30.04.24

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 14.06.23

תוכניות לשצ"פ לאושרות וחתומות על ידי שפ"ע.

תברואה -התקבל אישור בתאריך 27.06.23 :

155 יחידות דיור יש לתכנן 8 מוטמנים

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 10.08.23

לאשר את הבקשה כניסה לדיון בוועדה המקומית :

ההרמוניקה שהתקבלה חסרה, ומסמכים נוספים כגון חתכים ופריסות גדרות נבחנו בנפרד.

תנאים שיקבעו בהיתר בניה

תנאי לתחילת העבודות יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתכנון הפיתוח הנופי לרבות נושא הקירוי מעל החניונים.

תנאי ליציקת רצפת חניון תחתונה יהא אישור אדריכל העיר לעניין מיקום מבנה מספר 2 לעומת הרחוב.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע.

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

בשונה בנספח הבינוי, נראה כי שטחי החניון אשר בין המבנים פתוחים לשמיים במקום לשמש כחצרות למבני המגורים. הובהר על ידי עורכי התוכנית כי מצב זה נוצר בשל חוסר בשטחי שירות ובשל העובדה כי לא ניתן לבקש הקלה כמותית לכך. הנושא בבחינה פנימית (מול מחלקת רישוי) לבחינה כיצד ניתן לאפשר את קירוי החניונים על אף כי אין דיי שטחים.

יש להציג נטיעות עצים על פי הנחיות מרחביות

חסרה סכמת ניקוז נגר עילי

יש לבחון הרחבת הגשרים אשר בכניסה האחורית למבנים.

פרטי חזית

חסר פירוט חומרי גמר בחזיתות

מעקות מרפסות יהיו ממתכת ולא זכוכית.

יש להגדיל את החלונות.

גג המבנה

חסר פירוט חומרי גמר בגג.

התוכנית אינה מציגה סידור של דודים, מזגנים ומערכות. יש להציג סידור בקומת הגג בהתאם להנחיות מרחביות.

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

מעבר אור (tl) - מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) - מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) - מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק).

5. הערות טכניות

יש להציג הרמוניקה נהירה וללא גרפיקה מיותרת כגון גריד העמודים.

יש להציג חתכים משולבים של הפיתוח והמבנים ולא להציג את המבנים כטיפוסים בנפרד מהמגרש.

לשימת לב מחלקת רישוי :

תנאי לקבלת היתר בניה הינו :

הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 01.03.23 :

הבקשה נכנסת לועדה אגפית עבור תב"ע נקודתית 330506 וביצוע הדרך גישה (טופס 2).

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

להוצאת היתר בניה נדרש אישור סופי לתכנון פיזי. יש לפנות לשילת קורז'בסקי ממח' דרכים בקרה מרחבית shilat_ko@jerusalem.muni.il.

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל בתאריך 23.04.23 יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור.

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 24.07.22 כולל תכנית ומיקום חדר טרפו - יש להציג ע"ג הבקשה.

אישור גז- לא התקבל אישור.

אישור שימור- לא קיים שימור במגרש.

אישור עתיקות- לא התקבל אישור.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים כולל פיתוח	

שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 330506 תחילת תוקף : 05/10/2019 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח חוות דעת תכנונית : בקשה להקמת 2 בנייני מגורים- 31 יח"ד בכל אחד- סה"כ 62 יח"ד תואם תב"ע 101-0330506- כתובת : רחוב גל פינת שד' הדוכיפת שכונת פסגת זאב- תיק רישוי : 2022/432. המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת ומצפון לרחוב גל . מוצעת בקשה להקמת 2 בניינים מתוך 5 בפרויקט וכן מוצג פיתוח השטח בחלקה 5. תואם תב"ע 101-0330506 למעט ההקלות שפורסמו לתוספת יח"ד, ולניוד שטחי השירות. במקביל מקודמת בקשה לבינוי בתא השטח 2022/432.00 להקמת 3 בניינים נוספים להשלמת הפרויקט. המבנה כולל 2 קומות תת"ק חניון ומחסנים ו8 מפלסים עבור מגורים. יצויין כי היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע"	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב. יש להציג עמידה בתנאי זה כולל הצגת מקומות החניה. אכלוס מבנים- הפעלת החניון הנ"ל בפועל. יש לתקן את חישובי השטחים ולכלול המרפסות במלואן, יש לתקן גרפית את התכנית מבחינת רצף והמשיות הגרמושקה, הבניינים יוצגו יחד בכל מפלס במנח הקרקע וכן תוצג התייחסות מלאה לשצ"פ במסגרת הבקשה. יש להתאים השטחים המוצעים למתאפשר לתב"ע אין מניעה לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.		
הקלה בתוספת 10 יח"ד המהווים כ- 19.3% מותר 52 יח"ד ומבוקש 62 יח"ד - לצורך תכנון טוב יותר ויצירת תמהיל דירות למשתכן הקלה בגובה הבניין לטובת חדר יציאה לגג, מותר 25 מ ממפלס הכניסה ומבוקש 27.3 מ ניוד שטחי שרות ממתחת לקרקע למעל הקרקע בשיעור של 70מ"ר - בהוראות התכנית היה חוסר בשטחי שירות מעל הקרקע ובקומת הכניסה למחסני אופניים ועגלות ולכן נדרשת הקלה	06/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור משרד הבריאות
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה
15	היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית- הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב. יש להציג עמידה בתנאי זה כולל הצגת מקומות החניה.
16	רישום רמפה משותפת לחניון הפרויקט- עבור בקשה 22/432

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים כולל פיתוח שטח בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2003/0558.13</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא אברהם
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

המ"ג 41 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2204	תחילת תוקף	17/11/1976			
4831	תחילת תוקף	08/12/2000			
א4831	תחילת תוקף	15/11/2004			
א4831	תחילת תוקף	15/11/2004	12	אזור מגורים מיוחד	968
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
9876	תחילת תוקף	15/07/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרים אחרונים ורלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 2017.06.26 בת.ב. 558.09/2003 עבור "תוספת בנייה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 69.14 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 17.77 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 2017.02.13 בת.ב. 547.01/2012 עבור "תוספת בנייה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 104.07 מ"ר למניין שטח עיקרי, 67.08 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 26.70 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין בן 8 קומות ובו 27 יח"ד המשמש למגורים ברחוב המ"ג 41 בשכונת רוממה גוש : 30234 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס -2.72 :

חזית צפונית – מוצע שימוש במעטפת מאושרת מהיתר 2003.855.09 הרחבה ליח"ד 18 הכוללת חדר מחוץ.

חזית דרומית- מוצעת עבור יח"ד 18 מרפסת זיז מקורה חלקית בין 3 קירות בעומק 2 מ' ברוחב 2.65 מ' סה"כ 11.30 מ"ר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין בניית חדר מחוץ במקום ממ"ד בצד השני בהתאם למעטפת מאושרת. "

"הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'."

"הקלה מקו בנין צידי בשיעור של עד 10% בהתאם למעטפת מאושרת."

"שינוי בקונטור בניה ובפתחים מנספח הבינוי עבור התאמה למעטפת מאושרת."

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/01/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה שימוש במעטפת עבור יח"ד 18 ותוספת מרפסת זיז, פורסמו הקלות עבור הבקשה והתקבלו תנאים טרם דיון,

ניתן לאשר בכפוף לניתוק המרפסת שהינה בין 3 קירות וקבלת ויתורי זכויות עבור השטח החורג או יצירת פיר לא לשימוש במעטפת. (2.69 מ"ר) שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה להמציא ויתורי זכויות ל2.69 מ"ר שטח עיקרי שלא נמצאו זכויות עבורם או לחילופין יצירת פיר בשטח המעטפת. מרפסת זיז : ניתן לאשר מרפסת רק ע"י ניתוק של 50 ס"מ מחזית מערבית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9876 תחילת תוקף : 15/07/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9876 תחילת תוקף 15 / 07 / 2005, אזור מגורים מיוחד. (מדובר על קומות 7,8). 4831 תחילת תוקף 15/11/2004, אזור מגורים מיוחד. (נספח מס' 1). 4831 תחילת תוקף 08/12/2000, אזור מגורים מיוחד. (נספח מס' 4 דף 5).	25/01/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. יצוין : התכנית נבחנה ע"י תב"עות 4813 ו- 4813א' (תב"ע 9876 מדבר על תוספת קומה 8 כהרחבה ל-7 הקיימת ולכן איננה רלוונטית בבקשה הנ"ל). סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי שותק (מחייב) מכוח תבע 4831א'. מותר לפי נספח : קומה ב' מפלס 2.72- עבור יח"ד 18 : חזית צפונית - תוספת חדר כהרחבה עבור יח"ד 18 ומרפסת זיז. חזית דרומית- הרחבה עבור ממ"ד עבור יח"ד 18. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס 2.72- עבור יח"ד 18 : חזית צפונית - הרחבה עבור יח"ד 18 כולל חדר מחוץ בתוך מעטפת שאושרה בהיתר 2003.558.13- כלל ההרחבה בחזית זו. 21.15 מ"ר שטח עיקרי ו11.30 מ"ר שטחי שרות עבור חדר מחוץ. חזית דרומית- תוספת מרפסת זיז ברובה מקורה בעומק 2 מ' וברוחב 2.65 מ' סה"כ 11.30 מ"ר. פורסמו הקלות בנידון : " הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין בנית חדר מחוץ במקום ממ"ד בצד השני בהתאם למעטפת מאושרת. " - ניתן לאחר. "הקלה בגין בנית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'." - ניתן לאחר (ראה סעיף מרפסת זיז). "הקלה מקו בנין צידי בשיעור של עד 10% בהתאם למעטפת מאושרת." - ניתן לאחר (ראה סעיף קווי בנין). "שינוי בקונטור בניה ובפתחים מנספח הבינוי עבור התאמה למעטפת מאושרת." - ניתן לאחר.		
--	--	--

ההרחבה המבוקשת בחזית צפונית אושרה בתוך מעטפת בהיתר 2003.558.09 . בהיתר הנ"ל הוכח שישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד ע"פ טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים בנספח בינוי (ראה חישוב מוטמע בהרמוניקה) . לאחר מכן בבקשות הבאות בבניין זה (2003.558.11/12) נמצא כי ישנו רק 1.11 מ"ר נותרים לדייר מטבלה 5 ולא 8.55 מ"ר כפי שנמצא בתיק מס 2003.558.09 שבו אושרה המעטפת- מאושר בדיעבד עקב כך שאושרה המעטפת בעבר. בתנאים הבאים : המצאת ויתורים/ יצירת פיר במעטפת לא לשימוש. (ראה סעיף שטחי בניה). המרפסת המבוקשת ניתנת לאישור בכפוף ליצירת פס ניתוק של 50 ס"מ ע"מ לא ליצור מרפסת בין 3 קירות. (ראה סעיף שטחי בניה/ מרפסת זיז). שלביות ביצוע : תב"ע 4831 - סעיף 9(ה') "תוספות הבניה המוצעות לדירות תיבנינה בעמודות שלמות בנפרד", המוצע בבקשה הינו שימוש במעטפת שאושרה בתיק 2003.558.09. ומרפסת לא תואמת תב"ע ופורסמה הקלה בעבורה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/09/02 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : פורסמו הקלות בנידון : "הקלה בגין בנית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'."- ניתן לאחר ע"י הוספת ניתוק של 50 ס"מ ראה סעיף מרפסת זיז. "הקלה מקו בנין צידי בשיעור של עד 10% בהתאם למעטפת מאושרת."- מוצע שימוש במעטפת שאושרה בהיתר מס 2003/558.09 . שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר ע"פ תב"ע : 17.35 מ"ר ליח"ד 18. ע"פ חישוב מדויק שנעשה בבקשה קודמת 2003.558.12 חושב כי נותר 1.11 מ"ר לכל יח"ד ע"פ טבלת 5 שנותנת שטחים רבים יותר מנספח הבינוי. (ולא 8.55 מ"ר כפי שנמצא בהיתר מס		
---	--	--

(2003.558.09) חישוב: $17.35 \text{ מ"ר} + 1.11 \text{ מ"ר} = 18.46 \text{ מ"ר}$ מותרים להרחבה לכל יח"ד. מוצע בבקשה: 21.15 מ"ר ליח"ד 18. חישוב: $21.15 - 18.46 = 2.69 \text{ מ"ר}$ שאין זכויות עבורם. ההרחבה המבוקשת אושרה בתוך מעטפת בהיתר 2003.558.09. בהיתר הנ"ל הוכח שישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד ע"פ טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים בנספח בינוי (ראה חישוב מוטמע בהרמוניקה). לאחר מכן בבקשות הבאות בבניין זה (2003.558.11/12) נמצא כי ישנו רק 1.11 מ"ר נותרים לדייר מטבלה 5 ולא 8.55 מ"ר כפי שנמצא בתיק מס 2003.558.09 שבו אושרה המעטפת- מאושר בדיעבד עקב כך שאושרה המעטפת בעבר. בתנאים הבאים: המצאת ויתורי זכויות לשטח החורג. יצירת פיר במעטפת לא לשימוש. על עורך הבקשה להמציא ויתורי זכויות ל-2.69 מ"ר שטח עיקרי שלא נמצאו זכויות עבורם או לחילופין יצירת פיר בשטח המעטפת. ש. שרות: מוצע חדר מחוזק בגודל של 11.35 מ"ר ברוטו מתוך שטחי שרות בתב"ע. במקום ממ"ד הניתן ליח"ד זו בנספח הבינוי שאין היתכנות עבורו (ראה בקשות קודמות בהן הוצאו חדרים מחוזקים). מרפסת זיז: מוצעת מרפסת בין 3 קירות ללא חישובה כשטח עיקרי. המרפסת המבוקשת ניתנת לאישור בכפוף ליצירת פס ניתוק של 50 ס"מ ע"מ לא ליצור מרפסת בין 3 קירות. על עורך הבקשה ליצור פס ניתוק של 50 ס"מ מצידה המערבי של המרפסת. מרפסת זיז: קומה ב' מפלס -2.72: חזית דרומית- מוצעת עבור יח"ד 18 מרפסת זיז מקורה חלקית בין 3 קירות בעומק 2 מ' ברוחב 2.65 מ' סה"כ 11.30 מ"ר.		
--	--	--

פורסמה הקלה עבור המרפסת : "הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ'." המרפסת הינה בן 3 קירות, לא הוכח יתרת שטחים עיקריים עבור המרפסת- ניתן לאשר מרפסת רק ע"י ניתוק של כ"ס 50 מ מחזית מערבית. אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 08/11/2023 ע"י יעקובוב אוסנת. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שימוש במעטפת עבור יח"ד 18 ותוספת מרפסת זיז, פורסמו הקלות עבור הבקשה והתקבלו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר בכפוף לניתוק המרפסת שהינה בין 3 קירות וקבלת ויתורי זכויות עבור השטח החורג או יצירת פיר לא לשימוש במעטפת.(ראה סעיף חישוב שטחים). על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
הקלה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית בגין בניית חדר מחוץ במקום ממ"ד בצד השני בהתאם למעטפת מאושרת. הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' הקלה מקו בנין צידי בשיעור של עד 10% בהתאם למעטפת מאושרת שינוי בקונטור בניה ובפתחים מנספח הבינוי עבור התאמה למעטפת מאושרת	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חובה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6

	7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	8	אישור פיקוד העורף הג"א
	9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה שימוש במעטפת עבור יח"ד 18 ותוספת מרפסת זיז, פורסמו הקלות עבור הבקשה והתקבלו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר בכפוף לניתוק המרפסת שהינה בין 3 קירות וקבלת ויתורי זכויות עבור השטח החורג או יצירת פיר לא לשימוש במעטפת. (2.69 מ"ר)

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה להמציא ויתורי זכויות ל-2.69 מ"ר שטח עיקרי שלא נמצאו זכויות עבורם או לחילופין יצירת פיר בשטח המעטפת.

מרפסת זיז :

ניתן לאשר מרפסת רק ע"י ניתוק של 50 ס"מ מחזית מערבית.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2008/0441.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, חפירה ומילוי, תוכנית שינויים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה וקומות, שינויים, תוספת 4 יח"ד ל 2 הקיימות סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ארנוב אושרי יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מנורה 7, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30043	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1048א	תחילת תוקף	25/01/1968	88	אזור מגורים 3	
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	107	מגורים	
5991	תחילת תוקף	23/02/1999	88	אזור מגורים 3	194

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה להלן:

בתאריך 17/08/2009 הינו להיתר בניה בת.ב. 2008/441.00 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושרו 73.36 מ"ר למניין שטח עיקרי, 12.65 מ"ר למניין שטח שירות ו-15.26 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים, קומת חלל גג רעפים וקומת מרתף. הכניסה לבניין

מרחוב אוסישקין 51/ מנורה 7 בשכונת רחביה גוש : 30043 חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומת מרתף חדשה מפלס -5.85 :

מוצע קומת מחסנים חדשה הכוללת 5 מחסנים, מעלית ומדרגות.

קומת כניסה תחתונה, מפלס -3.00,-4.35 :

הרחבה לקומת מרתף קיימת עבור יח"ד חדשה מס' 1- הכוללת מחסן מתוך שטח הדירה, ממ"ד וחצר אנגלית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית- חדר מחוץ עבור יח"ד 2 (בעבר יח"ד 1) בתוך קונטור קיים.

שינויים פנימיים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה, פתח נוסף לדירה מרחוב אוסישקין.

קומה א', מפלס +4.15 :

חזית צפונית- הרחבת יח"ד 3 (בעבר יח"ד 2) עבור חדר מחוץ.

שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה.

חזית דרומית- קירוי למרפסת קיימת ממרפסות חדשות בקומות מעל.

קומה ב', מפלס +7.60 :

חזית צפונית- הרחבת יח"ד 4 (בעבר יח"ד 2) עבור חדר מחוץ ושינוי הכניסה לדירה.

שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי מיקום המעלית בפנים הדירה.

חזית דרומית- הרחבה ע"ג מרפסת גג קיימת ותוספת מרפסת זיז חדשה מקורה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'.

קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 :

תוספת קומה חדשה עבור יח"ד 5- דירת שני חדרים, מעלית חדר מדרגות.

חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה.

חזית דרומית- תוספת מרפסת זיז חדשה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'.

קומה ד' חדשה, מפלס +14.20 :

תוספת קומה חדשה עבור יח"ד 6- דירת שני חדרים, מעלית חדר מדרגות (פנימי).

חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של 17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה.

קומת הגג, מפלס +17.50 :

מוצע חדר מדרגות העולה לגג מערכות ופיר מעלית.

מפלס תקרת חדר המכונות +20.05.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

לא בוצע הליך פרסומי היות והחלקה היא בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	להכרעת הועדה עקב אי התאמת חוות דעת רישוי לחוות דעת שימור.
	באם יוכרע בהתאם למחלקת רישוי יש לצאת לפרסום לפי סעיף 149 לאחר תיקונים בהתאם להמלצת המחלקה.
	מוצע בבקשה הרחבה, תוספת קומות ותוספת יח"ד במנורה 7 (אוסישקין 51) עבור בניין מגורים.
	התקבלו תנאים טרם דיון, ישנם תיקונים רבים וחריגה בשטחי שירות, התאמה בין רישוי לשימור.
	לאחר התיקונים נדרש או צמצום המבוקש או יציאה לפרסום לניוד שטחים והקמת פרגולה בחזית קדמית.
	סטייה ניכרת:
	מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות.
	קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין.

קווי בניין : מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. שטחי בניה : על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת. על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. גובה בניה : לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את גובה הקומה ל2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות. מספר קומות : על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות. מס' יח"ד : על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל6 יח"ד ולא 5. ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה ניתנת למימוש או לחילופין : לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת. יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע הורדת קירות יורדים לממ"ד.		
--	--	--

חצר אנגלית : לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 2 מ' - לא ניתן לאשר. מעלית : על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג. מרפסת זיו : על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'. מרפסת גג : המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. פרגולה : בקומה ג' הפרגולה הינה כ6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה כ11.5 מ"ר ובחזית קדמית- על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'. תימוכין קניינים : הבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה, במידה וידרשו הקלות יידרש פרסום לפי סעיף 149. חיזוק מבנים : על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור		
--	--	--

חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך. אישור שימור: על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים בהרמוניקה המוצעת ולקבל את אישור שימור להרמוניקה המעודכנת. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5991 תחילת תוקף: 23/02/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 184523 תחילת תוקף בתאריך 14/10/2017, אזור מגורים חדש 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: קיימת לעניינים הבאים: " מספר קומות, קווי הבניין, גובה הבניה, מגבלות בניה לגובה עפ"י ההוראות, הגדרות מפלס הכניסה הקובעת, קומת המסד, הוראות השימור ומס' יח"ד" טבלה 5 סעיף 8: חל איסור ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל הכניסה הקובעת. וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.	17/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה הנ"ל חורגת בסטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות. קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. המרפסת הנ"ל הינה ע"ג חדרים מחוזקים הניתנים בחריגה מקו הבניין (ראה סעיף קווי בניין) לא ניתן לאשר מרפסת גג לשימוש מעל מחוץ לקו בניין הנ"ל מהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין. נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת מספר נספחי בינוי , נספח 1א' ו- 1ב' שהינם מחייבים חלקית וכן נספח 3 (נספח פרטים) שהינו מנחה. הנספחים הינם כללים לעניין חלוקה וקווי בניין, חתכים טיפוסיים וכדומה. פרוט בסעיפים הבאים. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 184523. נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2(ב) : 2(ב) : "הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי בניין שנקבעו בטבלה 5 . תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה הקובעת הבניה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי בניין." מוצע בבקשה : מעל הקרקע : חזית קדמית דרומית- ללא חריגה מקווי הבניין.		
---	--	--

חזיתות צדיות- בקו 0 עם המבנה הסמוך. חזית אחורית צפונית- חריגה מקווי הבניין עבור חדרי מחזקים, מדרגות חיצוניות ומרפסת גג. הבינוי הנ"ל בחזית אחורית עבור חדרי מחזקים והרחבה בקונטור בניה קיימת בקומת הקרקע עבור הרחבה מחוץ לקו בניין אחורי ל 2 קומות נוספות מעל הכניסה הקובעת כאשר הקומה הרביעית והחמישית בתוך קווי הבניין. גרם מדרגות נוסף עבור קומה ג' מחוץ לקו בניין- הגרם זהה לגרמי המדרגות שאושרו בהיתר קודם . – ראה סעיף מדרגות חיצוניות . מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. תת הקרקע : עפ"י סעיף 3 (א) : קו בניין קדמי – בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. (ב) : קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ובלבד שהתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח החלקה. מוצע בבקשה : קו בניין קדמי כפי המותר מעל הקרקע שמירה על תכסית של 50%. שטחי בניה : שטחי בניה מותרים סה"כ ע"פ תב"ע : $235\% = 194$ (שטח חלקה) * $235\% = 455.90$ מ"ר. מוצע בבקשה סה"כ 451.65 מ"ר. ש.עיקרי : ש. עיקרי רק מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 200% משטח המגרש * 194 מ"ר = 388 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי קיים : 163.26 מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 222.24 מ"ר. סה"כ : 385.50 מ"ר. חישוב :		
---	--	--

385.50 מ"ר < 388 מ"ר (המותרים) אומנם הנ"ל עומד המותר אך מבוקשים כ-62.47 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת, התב"ע מגבילה את בקשת שטחים עיקריים אך רק למעל הכניסה הקובעת. - על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת. ש.שירות : ש. שרות כללי מותר : $194 \times 35\% = 67.9$ מ"ר כאשר 10% מעל הכניסה הקובעת דהיינו 19.40 מ"ר ו-48.50 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : ש.שירות מעל הכניסה הקובעת : בסך של 5.60 מ"ר (מוצע) > 19.40 מ"ר (המותרים). ש. שירות מתחת הכניסה הקובעת : 60.35 מ"ר (מוצע) < 48.5 מ"ר (המותרים) שטח השרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מהמותר בתב"ע- על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע (סעיף 6.8) : גובה קומה חדשה למגורים יהיה 3.30 מ' (מרצפה לרצפה) . מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : תוספת 2 קומות ע"ג 3 קיימות, גובה הקומות החדשות הינו 3.3 מרצפה לרצפה. מתחת הכניסה הקובעת : מוצעת מתחת לקומת המסד קומת מרתף עבור מחסנים בגובה של 2.54 מ' נטו והנמכה בתקרה ל-2.2. לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה יש לצמצם את גובה הקומה ל-2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע בטבלה 5 מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות כאשר קומה חמישית בנסיגה. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר		
--	--	--

הקומה החמישית בנסיגה מלבד זאת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מ'. מותר מתחת הכניסה הקובעת : קומת מסד. ע"פ סעיף 1.9: "קומה בבניין אשר בשל תנאי טופוגרפיה בחלקה ישנם הפרשי מפלסים של כ- 2 מטרים ויותר בין מפלס הרחוב לבין מפלס החצר האחורית. קומה זו תהיה תמיד מתחת ל- "מפלס הכניסה הקובעת", ואינה נספרת כקומה הראשונה בבניין." מוצע בבקשה מתחת הכניסה הקובעת : קומת מסד וקומת מרתף נוספת. קיים הפרש שיפועים של כ- 4 מ' בין מפלס הרחוב לבין החצר האחורית ועל כן אין מניעה מהקמת קומת מסד מעבר לקומות המותרות. קומת המסד מתחת הכניסה הקובעת הינה בגובה של 3.10 מ' נטו ומחושבת כשטח עיקרי- ע"פ טבלה 5 לא ניתן לקבל שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת – יש לפרסם הקלה על ניוד שטחים (ראה סעיף שטחי בניה). קומת המרתף מתחת קומת המסד הינה בגובה 2.48 מ' נטו עם הנמכת תקרה ל- 2.20 מ'. על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל- 2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות. נסיגות : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1 (ג)(2) : (א) אזור מגורים חדש 2 : הקומה החמישית תבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה, בעומק שלא יפחת מ- 2.50 מטרים. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס 14.20 + : מוצעת קומה חמישית בנסיגה מהחזית הקדמית של הבניין בעומק של 2.50 מטר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1 (ד)(3) : (א) בכל חלקה יהיו לפחות 2 יח"ד . (ב) אזור מגורים חדש 2, חלקה בגודל שעד 299 מ"ר : 2-4 יח"ד.		
--	--	--

סעיף 4.1 (ד)(4) ד': תותר הקמה של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלו יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיפים לעיל ויתאפשרו כתוספת למניין יח"ד בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיוור המוצעות." ועל כן מותר 4 יח"ד + 2 יח"ד קטנות = 6 יח"ד. מוצע בבקשה: החלקה הינה בגודל של 194 מ"ר. קיים: 2 יח"ד מוצע: 4 יח"ד, כאשר 2 יח"ד מתחת ל45 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע: 6 יח"ד. אומנם בהרמוניקה נכתב 5 יח"ד אך מציג 6 כניסות, 6 תכנוני דירות, 6 חדרים מחוזקים, 6 דוודים וקולטים ע"ג הגג. על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל6 יח"ד ולא 5. חדר מחוזק: עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (י): (1) לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית של המבנה (4) חלון המרחב המוגן יהיה חלון נגרר לתוך כיס בלבד (6) שטחי מרחבים המוגנים נכללים בזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5. ע"פ תב"ע סעיף: 4.1.2 ב' 2. (ב'): "הרחבות בנייה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בטבלה 5 תתאפשר בתכנית מלאה של הבניין וזאת עד לקומה 3 ממפלס הכניסה הקובעת. הבניה מקומה 4 ומעלה תהא בהתאם לקוי הבניין כפי שנקבעו בטבלה 5." מוצע בבקשה: בקומות קרקע א' ב' חדרים מחוזקים בחזית צפונית אחורית מחוץ לקו הבניין. בקומות ג', ד' חדרים מחוזקים בחזית צפונית אחורית בתוך קווי הבניין. ממ"ד: קומת כניסה תחתונה, מפלס -3.00:		
---	--	--

מוצע ממ"ד בחזית קדמית עבור יח"ד 1 – יח"ד הנ"ל מתחת לכניסה הקובעת לא ניתנת למימוש עקב אי אפשרות לקבלת שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת. (ראה סעיף שטחי בניה). אוורור חלון הממ"ד לתוך חצר האנגלית אינו ניתן למימוש עקב חצר אנגלית שלא בהתאם לתב"ע (ראה סעיף חצר אנגלית). לא קיימים קירות יורדים לממ"ד בקומת 2- שהינה מתחת קומה זו. על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומה זו שאינה ניתנת למימוש או לחילופין : לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת. יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע הורדת קירות יורדים לממ"ד. חצר אנגלית : עפ"י תב"ע סעיף 4.1 (4) : חצרות אנגליים לשימוש בתת הקרקע : חצר אנגלית תוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר שמירה על הגינות והעצים באזורי התווך בין בניינים. התכנית לא תאפשר חפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית. מוצע בבקשה : קומת כניסה תחתונה , מפלס 3.00- : חצר אנגלית לאוורור הממ"ד בחזית קדמית. לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של 2 מ' - לא ניתן לאשר. תכסית ופני קרקע : קומת קרקע : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"א) (5) : (א) באזור מגורים חדש 2, 2א' , 4 , 5 : לפחות 30% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף- לא קיים שינוי בתכסית קומת הקרקע מהיתר קודם. קומת מרתף : עפ"י סעיף קווי בניין ניתן לבנות בקומות תת קרקעיות בקו בניין 0 ומלבד שישאר תכסית של 80% - המוצע עומד בכ-50% תכסית.		
--	--	--

מעלית : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"ב) (1) : (א) יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבניין , על פני מעלית חיצונית. (2) לא תותר התקנת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מעלית למכונות ייבנה במרתף או בקומת הקרקע מוצע בבקשה : מעלית פנימית בחזית מזרחית עבור כל יח"ד בבניין . על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג. מרפסת זיז : עפ"י תב"ע בסעיף 4.1.2 (י"ג) (1) : (ב) תותר בניית מרפסות עוקבות בלבד. במקרים לא מדובר במבנה לשימור ניתן יהיה לשקול אישור מרפסת זיז שאינן עוקבות בחזית האחורית שאינה פונה לרחוב, והכל בכפוף להמלצת מהנדס העיר בשלב היתר בניה. (ג) עומק המרפסת יהיה עד 1.50 מ'. (ה) בתוספות בניה, קו הבניין למרפסת יוגדר על פי מרפסות הקיימות בפועל. (ז) פרטי עיצוב המרפסות יהיה עפ"י נספח מס' 3 "עיצוב ופרטים אדריכליים" מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +7.60 : חזית דרומית- תוספת מרפסת זיז חדשה מקורה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'. קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 : חזית דרומית- תוספת מרפסת זיז חדשה בעומק 1.80 ברוחב 4.2 מ'. המרפסות הינן בחזית הפונה לרחוב אך בעומק 1.8 מ' על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בהיתר קודם בקומה א'.		
--	--	--

מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 : חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה. קומה ד' חדשה, מפלס +14.20 : חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של 17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה. בקומה ג' הפרגולה הינה 6 מ"ר ובחזית אחורית. המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטייה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'. המרפסת בקומה ד' נוצרת בעקבות הנסיגה בקומה חמישית בחזית קדמית והינה בתוך קווי הבניין. פרגולה : מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1 י"ג 4 : א) תותר הקמת פרגולה במרפסות המתקבלות מדירוג קומות. ב) תותר הקמת פרגולות בחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בכפוף לתקנות התקפות לעניין זה. ג) לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב, בשל פגיעתן בחזות הבניין והחצר. ד) שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ה) עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין. מוצע בבקשה : קומה ג' חדשה, מפלס +10.90 : חזית צפונית- תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב' הכוללת פרגולת פלדה. קומה ד' חדשה, מפלס +14.20 : חזית דרומית- מרפסת גג בגודל של 17 מ"ר הכוללת פרגולת פלדה. בקומה ג' הפרגולה הינה 6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג). בקומה ד' הפרגולה הינה 11.5 מ"ר ובחזית קדמית- לא ניתן לבקש פרגולה מעל 10 מ"ר ובחזית הפונה לרחוב, עקב כך שחזית זאת פונה לרחוב אך מיקום הבניין אינו במרחק רב מהרחוב ניתן לפרסם הקלה עבור הפרגולה הנ"ל. על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל10 מ"ר ולפרסם הקלה		
---	--	--

בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'. מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה מקומה ב' לקומה ג'-מדרגות חיצוניות מוצעות מחוץ לקו בניין. אושרו מדרגות חיצוניות בהיתר קודם 2008.441.00 עד לקומה שניה. עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2(ב) : 2(ב) : "הרחבות בניה בבניין קיים שאינו לשימור ואשר נמצא בחריגה מקווי בניין שנקבעו בטבלה 5 . תתאפשר בתכנית המלאה של הבניין וזאת עד קומה 3 ממפלס כניסה הקובעת הבניה מקומה 4 והלאה תהא בהתאם לקווי בניין." מכוח סעיף זה ניתן להמשיך גרם מדרגות עד לקומה ג'. מפלס הכניסה הקובעת : עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (א) (1) : מפלס הכניסה בתוספת בניה לבניין קיים יהיה המפלס הקיים. מפלס כניסה הקובעת הקיים : בגובה אבסולוטי של +807.25 מוצע בבקשה : מפלס הכניסה הקובעת בגובה אבסולוטי של +807.25 ללא שינוי. תימוכין קניינים : הבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה, במידה וידרשו הקלות יידרש פרסום לפי סעיף 149. חיזוק מבנים : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 16/05/2023 ע"י דיגו פרסובסקי בבחינת הבקשה נראה כי ישנם שינויים קלים מהאישור שהתקבל כגון קירות בטון , מעלית מבטון שלא בהתאם להרמוניקה המוצעת – על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך.		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 01/05/2022 ע"י גאולה שעיו. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך ה-30/06/2022 ע"י אדלר שירה. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך ה-14/06/2022 ע"י קורז'בסקי שילת. אישור שימור : התקבלה אישור בתנאים בתאריך 06/12/2023 ע"י אביגיל בן שמחון ישנם תיקונים רבים הנדרשים ע"י מחלקת השימור בבקשה – על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים בהרמוניקה המוצעת ולקבל את אישור שימור להרמוניקה המעודכנת. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הרחבה, תוספת קומות ותוספת יח"ד במנורה 7 (אוסישקין 51) עבור בניין מגורים. התקבלו תנאים טרם דיון, ישנם תיקונים רבים וחריגה בשטחי שירות, התאמה בין רישוי לשימור. לאחר התיקונים נדרש או צמצום המבוקש או יציאה לפרסום לניוד שטחים והקמת פרגולה בחזית קדמית. -על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : בבקשה לא התקבלו התנגדויות לא בוצע פרסום כלל היות והחלקה היא בבעלות פרטית.		
	25/10/2021	הכנת נוסח פרסום

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	תנאי להיתר בניה- מימון לקרן חנייה עבור 3 מ"ח בחניון מנורה.	13

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

להכרעת הועדה עקב אי התאמת חוות דעת רישוי לחוות דעת שימור.

באם יוכרע בהתאם למחלקת רישוי יש לצאת לפרסום לפי סעיף 149 לאחר תיקונים בהתאם להמלצת המחלקה.

מוצע בבקשה הרחבה, תוספת קומות ותוספת יח"ד במנורה 7 (אוסישקין 51) עבור בניין מגורים. התקבלו תנאים טרם דיון, ישנם תיקונים רבים וחריגה בשטחי שירות, התאמה בין רישוי לשימור. לאחר התיקונים נדרש או צמצום המבוקש או יציאה לפרסום לניוד שטחים והקמת פרגולה בחזית קדמית.

סטייה ניכרת :

מס קומות – קומת המרתף מתחת לקומת המסד מוצעת בגובה 2.48 מ' עם הנמכת תקרה. גובה קומה זו יוצר קומת עיקרי נוספת שאינה מותרת ע"פ התב"ע- על עורך הבקשה לשנות קומה זו לקומת שרות בגובה 2.2 מ' נטו ללא הנמכות.

קווי בניין- קומה ג' חדשה, מפלס +10.90, חזית צפונית - תוספת מרפסת גג עבור יח"ד 4 מקומה ב'. על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג מחזית צפונית אחורית מחוץ לקו בניין.

קווי בניין :

מרפסת הגג בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת או לחילופין לפרסם הקלה על ניווד שטח עיקרי אל מתחת הכניסה הקובעת.

על עורך הבקשה לצמצם שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים.

גובה בניה :

לא ניתן לאשר הנמכה בתקרה בקומת המרתף יש לצמצם את גובה הקומה ל2.2 מ' ע"מ לא לחשבה במניין הקומות.

מספר קומות :

על עורך הבקשה לצמצם גובה קומות אלו ל2.20 מ' ע"מ שלא לחשבם במניין הקומות המותרות הנ"ל מהווה סטיה ניכרת למס הקומות.

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה לתקן ע"ג ההרמוניקה ל6 יח"ד ולא 5.

ממ"ד :

על עורך הבקשה להסיר ממ"ד עבור יח"ד בקומת המסד שאינה ניתנת למימוש או לחילופין :

לפרסם הקלה לניוד שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת.

יצירת חצר אנגלית בהתאם לתב"ע

הורדת קירות יורדים לממ"ד.

חצר אנגלית :

לא ניתן לאשר חצר אנגלית בחזית קדמית בנוסף החצר הינה יוצאת מגבול המגרש ובעומק של כ-2 מ' - לא ניתן לאשר.

מעלית :

על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכוונות למעלית בקומת הקרקע או המרתף ולא בקומת הגג.

מרפסת זיו :

על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.70 מ' כפי המרפסת שאושרה בחיתר קודם בקומה א'.

מרפסת גג :

המרפסת בקומה ג' הינה מחוץ לקו הבניין קווי הבניין הינם סטיה ניכרת לא ניתן להציע מרפסת גג מחוץ לקו הבניין. - על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג בקומה ג'.

פרגולה :

בקומה ג' הפרגולה הינה כ-6 מ"ר ובחזית אחורית אך לא ניתן לאשר מרפסת זו (ראה סעיף קווי בנין ומרפסת גג).

בקומה ד' הפרגולה הינה כ-11.5 מ"ר ובחזית קדמית-

על עורך הבקשה לצמצם גודל הפרגולה ל-10 מ"ר ולפרסם הקלה בעבוד הקמת פרגולה בחזית הקדמית או לחילופין להסיר פרגולה בקומה ד'.

תימוכין קניינים :

הבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה, במידה וידרשו הקלות יידרש פרסום לפי סעיף 149.

חיזוק מבנים :

על עורך הבקשה להתאים במדויק את ההגשה המוצעת לאישור חיזוק מבנים, במידה ויבוצעו שינויים מהותיים בהגשה יידרש אישור נוהל בקרה הנדסית לכך.

אישור שימור :

על עורך הבקשה לתקן את כלל התיקונים בהרמוניקה המוצעת ולקבל את אישור שימור להרמוניקה המעודכנת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2005/0585.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז ומרפסת גג, עבור 4 יח"ד בבנין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גלעד אריאל
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

תמיר שמואל 28 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3398	תחילת תוקף	31/10/1988			
ב3398	תחילת תוקף	26/11/1990			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופקו היתרי בנייה כדלהלן :

ביום 11.01.2023 עבור חידוש היתר בתיק בניין שמספרו 2016/220.01.

ביום 07.10.2019 עבור בניית מרפסת בתיק בניין שמספרו 2016/220.00.

ביום 09.03.2017 עבור בניית מרפסת בתיק בניין שמספרו 2016/261.00.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב תמיר שמואל 28 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 31338 , חלקה : 27.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 5 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +2.80 עבור יח"ד מספר 5, מוצעות הרחבות בנייה בנוסף לממ"ד, מרפסת זיז ושינויים חזותיים.

במפלס +5.60 עבור יח"ד מספר 7, מוצעות הרחבות בנייה בנוסף לממ"ד, מרפסת זיז ושינויים חזותיים.

במפלס +8.40 עבור יח"ד מספר 9, מוצעות הרחבות בנייה בנוסף לממ"ד ושינויים חזותיים.

במפלס +11.20 עבור יח"ד מספר 11, מוצעת הרחבת בנייה הכוללת מרפסת גג וזיז בנוסף לשינויים חזותיים.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה בשונה מנספח בינוי – בעניין תוספת שטחים".

"הקלה בחריגה מקו בניין – לצורך בניית ממ"ד ומרפסות".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2022/12/06 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
22/01/2024	חוות דעת תכנונית
5/53/08	מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08

תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.03.22 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ביום 02.11.2023 התקבלה תכנית מתוקנת ב' והיא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדת משנה : שטחי בניה : לא ניתן לאשר כפי המוצע שכן חורג מסך השטחים המותרים - לאחר שנמצא ע"י המחלקה כי עבור כל יח"ד ניתן לניצול שטח עיקרי בסך של 3.38 מ"ר. התייחסות האגף : התקבלה הרמוניקה מתוקנת ב', בה ניתן לראות כי עורך הבקשה מצמצם את המוצע לכדי המותר כך שכעת עבור יח"ד מספר : 5, 7, 9, ו- 11 מוצעות הרחבות בנייה בשטח של 2.41 מ"ר – אין מניעה לאשר. בחינת מרפסות זיז : עומק : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 1.8 מטר – לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסות זיז לכדי 1.5 מטר המותרים. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת ב', בה עורך הבקשה מציע מרפסות זיז עבור יח"ד 5, 7, ו- 11 בעומק של עד 2 מטר. ביום 23.11.2023 הוחל בפרסום לעניין עומק מרפסות. תום מועד להגשת התנגדויות : 26.12.2023. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות – אין מניעה לאשר. מרפסת גג :		
--	--	--

לחזית צפונית במפלס 11.20+ מוצעת מרפסת גג בשטח של 20.03 מ"ר אותה אין מניעה לאשר אולם בהמשכה מוצעת מרפסת זיז. את מרפסת הזיז לא ניתן לאשר שכן מאחר ואינה עומדת בנוהל המחלקתי לעניין מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. על עורך הבקשה להסיר קטע מרפסת הזיז במפלס 11.20+. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה עורך הבקשה מציע עבור יח"ד מספר 11 זיז כמותר וכן מציע מרפסת גג מעל עמודת הממ"דים המבוקשת – אין מניעה לאשר מאחר ומוצע בתוך תחום קווי בניין מאושרים. בחינת ממ"ד : מותר ע פ"י מדיניות מה"ע : לחזית קדמית מותר : "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר, הנמוך מבניהם". מוצע בבקשה : ממ"ד בתוך קו בניין בעומק של 3.35 מ' עם חלון הפונה לחלקה הצדית, הממ"ד תוכנן בהתייעצות עם ראש צוות והוספה תכנית צל כנדרש, בוצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולא התקבלו התנגדויות – אין מניעה לאשר. אישור אדריכלי : עפ"י הנחיות מה"ע עדיפות לממ"ד כאמור תינתן בחזית אחורית. מאחר ולא ניתן לאשר את הרחבות הבנייה (חוסר בזכויות בנייה), יש למקם עמודת ממ"דים בחזית אחורית ובתיאום עם ראש צוות. כנגזרת משינוי מיקום הממ"ד ואי אישור ההרחבות, תהיינה השפעה גם על מרפסות הזיז המוצעות, אותן יש לתאם מול ראש צוות. בפגישה מול ראש הצוות תינתן אף התייחסות לפתחי הבנייה המוצעים. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, אשר תוקנה עפ"י דרישות והנחיות ראש צוות – אין מניעה לאשר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף :		
---	--	--

הוגשה תכנית מתוקנת b, העונה לדרישות האגף – אין מניעה לאשר.		
1. "שינוי מנספח בינוי מחייב - בעניין תוספת שטחים". 2. "חריגה בקווי בניין - לצורך בניית ממ"ד ומרפסות". 3. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים".	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שטחי בניה : לא ניתן לאשר כפי המוצע שכן חורג מסך השטחים המותרים - לאחר שנמצא ע"י המחלקה כי עבור כל יח"ד ניתן לניצול שטח עיקרי בסך של 3.38 מ"ר. בחזית מרפסות זיז : עומק : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 1.8 מטר – לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסות זיז לכדי 1.5 מטר המותרים. מרפסת גג : לחזית צפונית במפלס +11.20 מוצעת מרפסת גג בשטח של 20.03 מ"ר אותה אין מניעה לאשר אולם בהמשכה מוצעת מרפסת זיז. את מרפסת הזיז לא ניתן לאשר שכן מאחר ואינה עומדת בנוהל המחלקתי לעניין מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. על עורך הבקשה להסיר קטע מרפסת הזיז במפלס +11.20. אישור אדריכלי : עפ"י הנחיות מה"ע עדיפות לממ"ד כאמור תינתן בחזית אחורית. מאחר ולא ניתן לאשר את הרחבות הבנייה (חוסר בזכויות בנייה), יש למקם עמודת ממ"דים בחזית אחורית ובתאום עם ראש צוות.	22/03/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כנגזרת משינוי מיקום הממ"ד ואי אישור ההרחבות, תהיינה השפעה גם על מרפסות הזיז המוצעות, אותן יש לתאם מול ראש צוות. בפגישה מול ראש הצוות תינתן אף התייחסות לפתחי הבנייה המוצעים. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : שטחי בניה : לא ניתן לאשר כפי המוצע שכן חורג מסך השטחים המותרים - לאחר שנמצא ע"י המחלקה כי עבור כל יח"ד ניתן לניצול שטח עיקרי בסך של 3.38 מ"ר. בחינת מרפסות זיז : עומק : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 1.8 מטר – לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסות זיז לכדי 1.5 מטר המותרים. מרפסת גג : לחזית צפונית במפלס +11.20 מוצעת מרפסת גג בשטח של 20.03 מ"ר אותה אין מניעה לאשר אולם בהמשכה מוצעת מרפסת זיז. את מרפסת הזיז לא ניתן לאשר שכן מאחר ואינה עומדת בנוהל המחלקתי לעניין מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. על עורך הבקשה להסיר קטע מרפסת הזיז במפלס +11.20. אישור אדריכלי :	13/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י הנחיות מה"ע עדיפות לממ"ד כאמור תינתן בחזית אחורית. מאחר ולא ניתן לאשר את הרחבות הבנייה (חוסר בזכויות בנייה), יש למקם עמודת ממ"דים בחזית אחורית ובתיאום עם ראש צוות. כנגזרת משינוי מיקום הממ"ד ואי אישור ההרחבות, תהיינה השפעה גם על מרפסות הזיז המוצעות, אותן יש לתאם מול ראש צוות. בפגישה מול ראש הצוות תינתן אף התייחסות לפתחי הבנייה המוצעים. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3398 ב' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי :	13/03/2023	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 9 ה' לתקנון התכנית נספח הבינוי – עקרוני, הינו מנחה, למעט מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. פורסמה הקלה שלא לצורך זאת מאחר ונספח הבינוי מנחה וללא פגיעה בנושא מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/02/13 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מוצעת עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין דרומי קדמי בשיעור של 0.2 מטר – לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. שטחי בניה: בבקשה מוצע 24.94 מ"ר למניין שטח עיקרי. בבחינת שטחי בנייה נמצא כי הוחסרו מהחישוב שהוגש ע"י עורכת הבקשה, שטחי השירות. מדובר בשטחי בנייה מרביים הכוללים כאמור שטח עיקרי בנוסף לשטח שירות. לא ניתן לאשר כפי המוצע שכן חורג מסך השטחים המותרים לאחר שנמצא ע"י המחלקה כי עבור כל יח"ד ניתן לניצול שטח עיקרי בסך של 3.38 מ"ר. בחינת ממ"ד: עפ"י מדיניות מה"ע לחזית קדמית מותר: "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר, הנמוך מבניהם". מוצע ממ"ד הבולט 0.2 מ' לתוך המרווח הקדמי – כמותר. בחינת מרפסות זיז:		
--	--	--

מרווח : מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטח : מותר בשטח של עד 14 מ"ר בכפוף להוכחת ממוצע שטח מרפסות זיז בבניין. מוצעות מרפסות זיז בשטח הקטן מ- 12 מ"ר – כמותר. עומק : מוצעות מרפסות זיז בעומק של 1.8 מטר – לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסות זיז לכדי 1.5 מטר המותרים. מרפסת גג : לחזית צפונית במפלס +11.20 מוצעת מרפסת גג בשטח של 20.03 מ"ר אותה אין מניעה לאשר אולם בהמשכה מוצעת מרפסת זיז. את מרפסת הזיז לא ניתן לאשר שכן מאחר ואינה עומדת בנוהל המחלקתי לעניין מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז במפלס +11.20. מספר קומות : ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. גבהים : ללא שינוי בגובה הבנייה הקיימת. מספר יחידות דיור : ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה.		
--	--	--

רוב קנייני : מוצעת עמודת ממ"דים המבוקשת ע"ג שטח מוצמד. אישור אדריכלי : עפ"י הנחיות מה"ע עדיפות לממ"ד כאמור תינתן בחזית אחורית. מאחר ולא ניתן לאשר את הרחבות הבנייה (חוסר זכויות בנייה), יש למקם עמודת ממ"דים בחזית אחורית ובתיאום עם ראש צוות. כנגזרת משינוי מיקום הממ"ד ואי אישור ההרחבות תהיינה השפעה גם על מרפסות הזיז המוצעות, אותן יש לתאם מול ראש צוות. בפגישה מול ראש הצוות תינתן התייחסות לפתחי בנייה המוצעים. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשונה מנספח בינוי - בעניין תוספת שטחים הקלה בחריגה מקווי בניין - לצורך בניית ממד ומרפסות	15/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2015/0073.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות
מהות בקשה	תוספת חדר שנאים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברוך חבובה
עורך הבקשה	דניאל חנוך חן
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אחד העם 11 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30027	48	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1034	תחילת תוקף	09/08/1962			
1483	תחילת תוקף	07/08/1969			
4114	תחילת תוקף	24/03/1994			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בחלקה המיועדת לדרך כאשר לא קיים בינוי ככל בחלקה המוצעת

מצב מוצע :

מוצע חדר טרפו בחלקה מתחת הקרקע כאשר הגישה אליו עם מדרגות בחלק הדרומי של החלקה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7 (ו) לבינוי חדר טרפו' במרווח הקטן מ-2.70 מטר מגבול המגרש".
2. "הקלה מתקנות סעיף סטייה ניכרת 4(ט) (ובפרט 4.09 בתוספת השנייה לתקנות) לעניין גודל (קרי שטח) חדר הטרפו' בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (חברת החשמל)".
3. "הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התוכנית 4114 סעיף 7(א) לבניית חדר טרפו' במידות השונות מהמותר לפי דרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל)".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2024/02/20

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 , בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
11/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4114 תחילת תוקף : 24/03/1994 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי מיום 24.12.2024 ובה הוחלט : "לדחות

במתכונת המוצעת, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה חדר טרנספורמציה בשונה מהוראות התוכנית לעניין שטח התחנה וגודל החדר כאשר לא פורסמו הקלות כנדרש כמו"כ לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה וכן נדרש אישורי מחלקות הסדרי תנועה דרכים תברואה ואישור אדריכל העיר". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת ובמקביל המציא את התנאים הנדרשים טרם דיון. התיק הופנה לפרסום עפ"י החלטת וועדה ביום 18.01.2024 ותום מועד התנגדויות היה נכון ליום 20.02.2024, לבקשה הנדונה לא התקבלו התנגדויות. כעת, התיק מובא לדיון בוועדת משנה עבור חדר הטרפו אשר נדרש מכוח רשות מוסמכת לעניין שטחי הבניה ולעניין חריגות מקו הבניין פורסמו ההקלות כנדרש. שטחי בניה : מוצע בבקשה : בסך של 85.20 מ"ר עבור חדר טרפו מוצע , שטחים אלו מוצעים מעבר לזכויות הבניה ומכוח תוכנית 4114 ורשות מוסמכת . בפגישה שהתקיימה בין הצוות המקצועי למנהל האגף הוחלט כי יהא ניתן לאשר את תוספת השטח עבור חדר טרפו וזאת בהתאם לדרישת רשות מוסמכת חברת חשמל בכפוף לפרסום הקלה מתקנות סטיה נכרת – אין מניעה לאשר. גודל התחנה : עפ"י התב"ע סעיף 7(א)(א) : גודל מקסימלי של תחנת טרנספורמציה יהיה 3.70*5*8.20 מטר. מוצע בבקשה : חדר טרנספורמציה בעומק של כ-10.88 מטר וברוחב של כ-5.30 מטר ובחלקה ברוחב של 7.50 מטר בשונה מהוראות התוכנית, פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. איכות הסביבה : התקבל אישור ביום 07.01.2024 ע"י ניר מרגלית.		
--	--	--

הסדרי תנועה : התקבל אישור ביום 17.01.2024 ע"י שלומי רוטלוי. מחלקת דרכים : התקבל אישור ביום 03.01.2024 ע"י חמארשה דאנא. אישור תברואה : התקבל אישור ביום 01.01.2024 ע"י מזרחי שני. אישור אדר' העיר : התקבל אישור ביום 20.12.2023 ע"י פרוינד דניאל רועי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
1. "הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7 (ו) לבינוי חדר טרפו' במרווח הקטן מ-2.70 מטר מגבול המגרש". 2. "הקלה מתקנות סעיף סטייה ניכרת 4(ט) (ובפרט 4.09 בתוספת השנייה לתקנות) לעניין גודל (קרי שטח) חדר הטרפו' בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (חברת החשמל)". 3. "הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התוכנית 4114 סעיף 7(א) לבניית חדר טרפו' במידות השונות מהמותר לפי דרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל)".	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה חדר טרנספורמציה בשונה מהוראות התוכנית לעניין שטח התחנה וגודל החדר כאשר לא פורסמו הקלות כנדרש כמו"כ לא	24/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה וכן נדרש אישורי מחלקות הסדרי תנועה דרכים תברואה ואישור אדריכל העיר קווי בניין : על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7 (ו) לבינוי חדר טרפו במרווח הקטן מ-2.70 מטר מגבול המגרש שטחי בניה : על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתקנות סעיף סטיה נכרת 4(ט) (ובפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות) לעניין גודל (קרי שטח) חדר הטרפו בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (חברת החשמל). גודל התחנה : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מהוראות התוכנית 4114 סעיף 7(א) לבניית חדר טרפו במידות השונות מהמותר לפי דרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל) אישור אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל לחדר טרנספורמציה המוצע בבקשה אישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה לבקשה הנ"ל אישור מחלקת דרכים : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כנדרש אישור מחלקת הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור איכות הסביבה :		
--	--	--

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה חדר טרנספורמציה בשונה מהוראות התוכנית לעניין שטח התחנה וגודל החדר כאשר לא פורסמו הקלות כנדרש כמו"כ לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה וכן נדרש אישורי מחלקות הסדרי תנועה דרכים תברואה ואישור אדריכל העיר קווי בניין : על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7 (ו) לבינוי חדר טרפו במרווח הקטן מ-2.70 מטר מגבול המגרש שטחי בניה : על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתקנות סעיף סטיה נכרת 4(ט) (ובפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות) לעניין גודל (קרי שטח) חדר הטרפו בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (חברת החשמל). גודל התחנה : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מהוראות התוכנית 4114 סעיף 7(א) לבניית חדר טרפו במידות השונות מהמותר לפי דרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל) אישור אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל לחדר טרנספורמציה	18/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה א ישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה לבקשה הנ"ל אישור מחלקת דרכים : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כנדרש אישור מחלקת הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4114 תחילת תוקף : 24/03/1994 ייעוד הקרקע :	18/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4114 תחילת תוקף 24/03/1994 1034 תחילת תוקף 09/08/1962 מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התב"ע הנ"ל לא כוללת סעיף סטיה נכרת נספח בינוי : התב"ע הנ"ל אינה כוללת נספח בינוי שלביות ביצוע : התב"ע הנ"ל לא כוללת סעיף שלביות ביצוע קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 4114 כאשר החלקה מיועדת לדרך ואינה מגדירה קווי בניין . כאשר עפ"י תב"ע 4114 סעיף 7 (א) : " תותר הקמתה של תחנה טרנספורמציה רגילה בשטח פתוח ציבורי בשטח של דרך ובשטח הדרך לטיפול נופי " עפ"י תב"ע 4114 סעיף 7(ו) : "קווי הבניין לתחנת הטרנספורמציה לא יפחתו מ-2.70 מטר מגבול המגרש השכן באזור מגורים" מוצע בבקשה : חדר טרפו תת קרקעי כאשר היציאה אליו והבינוי התחתית הינו במרווח של כ-1.00 מטר מחלקה הסמוכה למגורים מאחר ואין סעיף זה מעוגן בסעיף סטיה נכרת עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה ייעודית – על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתוכנית 4114 סעיף 7 (ו) לבינוי חדר טרפו במרווח הקטן מ-2.70 מטר מגבול המגרש שטחי בניה :		
---	--	--

מוצע בבקשה : בסך של 85.20 מ"ר עבור חדר טרפו מוצע שטחים אלו מוצעים מעבר לזכויות הבניה ומכוח תוכנית 4114 ורשות מוסמכת . בפגישה שהתקיימה בין הצוות המקצועי למנהל האגף הוחלט כי יהא ניתן לאשר את תוספת השטח עבור חדר טרפו וזאת בהתאם לדרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל) בכפוף לפרסום הקלה מתקנות סטיה נכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה מתקנות סעיף סטיה נכרת 4(ט) (ובפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות) לעניין גודל (קרי שטח) חדר הטרפו בהתאם לדרישת רשות מוסמכת(חברת החשמל). גודל התחנה : עפ"י התב"ע סעיף 7(א)(א) : גודל מקסימלי של תחנת טרנספורמציה יהיה 3.70*5*8.20 מטר. מוצע בבקשה : חדר טרנספורמציה בעומק של כ-10.88 מטר וברוחב של כ-5.30 מטר ובחלקה ברוחב של 7.50 מטר בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה לא פרסם הקלה כלל כמו"כ בשיחה עם עורך הבקשה נאמר כי הגודל של התחנה הינו עפ"י דרישות חברת החשמל וע"כ עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בינוי בשונה מהוראות התוכנית 4114 סעיף 7(א) לבניית חדר טרפו במידות השונות מהמותר לפי דרישת רשות מוסמכת (חברת חשמל) אישור אדריכל העיר : - על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל לחדר טרנספורמציה המוצע בבקשה אישור מחלקת תברואה : המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד אך החדר טרנספורמציה המוצע נראה כי יכול להוות הפרעה לגישה לחדר אשפה הקיים עפ"י היתר 2015/73.00 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה לבקשה הנ"ל אישור מחלקת דרכים : המוצע בבקשה הינו מוצע ע"ג חלקה המיועדת לדרך עפ"י תב"ע 1034 כאשר לא המוצא אישור מחלקת דרכים לבקשה הנ"ל – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כנדרש		
---	--	--

אישור מחלקת הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו מוצע ע"ג שטח המיועד לדרך וכן התקבל בהיתר קודם מספר 2015/73.00 התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה כאשר בבקשה הנ"ל לא הופנה התיק למחלקת הסדרי תנועה אך יש להמציא אישור ממחלקת הסדרי תנועה שהחדר טרנספורמציה אינו מהווה הפרעה לאישור על ההיתר הקודם – על עורך הבקשה להמציא אישור מחקת הסדרי תנועה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 16/10/2023 – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י קארין הלוי בתאריך 23/11/2023 - ראה בארכיב אופטי חוות דעת אדריכלית : ומוצע בבקשה חדר טרנספורמציה בשונה מהוראות התוכנית לעניין שטח התחנה וגודל החדר כאשר לא פורסמו הקלות כנדרש כמו"כ לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה וכן נדרש אישורי מחלקות הסדרי תנועה דרכים תברואה ואישור אדריכל העיר - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	16/02/2023	הכנת נוסח פרסום

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0308.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ופיצול יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נבון אילנה
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אברהם מסלונים 21, שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	304	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1108612	תחילת תוקף	20/05/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי הופק בחלקה :

- בתאריך 30/10/2022 בת.ב 2014/400.02 עבור "בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 230.06 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 34.17 מ"ר שטחי שרות, 16.49 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 02/10/2018 בת.ב 2014/400.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 21.97 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 32.60 מ"ר למניין שטחי שירות, 16.95 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 16/02/2017 בת.ב 2014/400.00 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 304.51 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 36.00 מ"ר למניין שטחי שרות, 11.86 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת חלל גג רעפים המשמש למגורים , ברחוב החרש 1/ אברהם מסלונים 21 , בשכונת החבשים גוש : 30062 , חלקה : 304.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס -0.00 :

חזית צפונית- פריצת חלון ליח"ד מס' 2.

חזית מערבית- השלמת מדרכה והקמת גדר חדשה, פריצת חלון ליח"ד מס' 2.

קומה א' מפלס $+3.60$:

פיצול יח"ד ל 2 יח"ד ובכך הוספת יח"ד מס' 8 לבניין, חדר מחוץ ושינויים פנימיים.

קומה ב' מפלס $+6.60$:

חזית מערבית- הריסת סגירת מרפסת ליח"ד מס' 4.

קומה ג' מפלס $+9.60$:

ללא שינוי.

קומה ד' מפלס $+12.60$:

חזית מערבית- מרפסת זיו פתוחה בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר.

גג רעפים ללא שינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 29/08/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 304.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר : פיצול יח"ד בקומה א', שינויים פנימיים ופריצת חלונות. לא ניתן לאשר : מרפסת זיז בקומה ד'. נספח בינוי : קומת קרקע מפלס -0.00 : על עורך הבקשה להוסיף קירויים קלים להריסה כפי במופיע בנספח הבינוי. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את כל סימוני ההריסות המסומנים בתשריט ובתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטחי בניה : על עורך הבקשה להראות חישוב שטח קיים בכל הבניין על מנת לוודא עמידה במותר הקיים. מרפסות זיז : קומה ד' מפלס $+12.60$, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד 7 בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר.	02/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

המרפסת המוצעת אינה תואמת את המותר בנספח הבינוי (עפ"י נספח מוצעת מרפסת זיז לאר מקורה בקומה ג' בלבד), לנדון פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע גובה יציאה למרפסת אשר אינו עומד בתקנות החוק לגובה ראש ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה. חדר מחוץ: על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוץ כשטח שרות מוצע ולא קיים. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מעודכן. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1108612 תחילת תוקף: 20/05/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1108612 תחילת תוקף 30/04/2023 (מגורים ג') 6609982 תחילת תוקף 11/04/2020 (מגורים ג') תקנות התכנון והבניה.	02/04/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) : " גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי, קווי הבניין בתשריט". המוצע בבקשה אינו חורג בסעיף סטיה ניכרת בתב"ע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - על עורך הבקשה לסמן את כל סימוני ההריסות המסומנים בתשריט ובתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי באופן מלא. קומת קרקע מפלס -0.00 + : מותר ע"פ נספח : חזית צפונית- פריצת חלון ליח"ד מס' 2. חזית מערבית- השלמת מדרכה והקמת גדר חדשה, פריצת חלון ליח"ד מס' 2. קירויים קלים להריסה. מוצע בבקשה : חזית צפונית- פריצת חלון ליח"ד מס' 2. חזית מערבית- השלמת מדרכה והקמת גדר חדשה, פריצת חלון ליח"ד מס' 2. - על עורך הבקשה להוסיף קירויים קלים להריסה כפי במופיע בנספח הבינוי. קומה א' מפלס $+3.60$: מותר ע" נספח ומוצע בבקשה תואם : פיצול יח"ד ל 2 יח"ד ובכך הוספת יח"ד מס' 8 לבניין, חדר מחוזק ושינויים פנימיים. קומה ב' מפלס $+6.60$:		
---	--	--

מותר ע"י נספח ומוצע בבקשה תואם : חזית מערבית- הריסת סגירת מרפסת ליח"ד מס' 4. קומה ג' מפלס +9.60 : מותר ע"פ נספח : פיצול יח"ד 6 עבור הוספת יח"ד מס' 9 לבניין. חזית מערבית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר. מוצע בבקשה : ללא שינוי- ללא פיצול וללא בקשת מרפסת- פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה מלפצל יח"ד אחת (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומה ד' מפלס +12.60 : מותר ע"פ נספח : ללא שינוי. מוצע בבקשה : חזית מערבית- מרפסת זיז פתוחה עבור יח"ד 7 בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר. - המרפסת המוצעת אינה תואמת את המותר בנספח הבינוי (עפ"י נספח מוצעת מרפסת זיז לאר מקורה בקומה ג' בלבד), לנדון פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף מרפסות) מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה : גג רעפים ללא שינוי. שלביות ביצוע : "פיצול יחידת הדיור עבור כל יחידה בנפרד וכן בנית המרפסת, ללא תלות של דירה אחת בשנייה." מוצע בבקשה פיצול יח"ד אחת מתוך השתיים הניתנות לפיצול ע"פ התב"ע. המוצע אינו סותר סעיף זה של שלביות ביצוע. שטחי בניה : התב"ע ה"נל אינה מוסיפה שטחי בניה אלא פיצול יח"ד ביח"ד		
---	--	--

קיימות ותוספת מרפסת פתוחה. שטחי הבניה הינם ע"פ תב"ע קודמת 6609982. האומנם, בבקשה לא מוצעים שטחים מלבד מרפסת פתוחה – על עורך הבקשה להראות חישוב שטח קיים בכל הבניין על מנת לוודא עמידה במותר הקיים. מרפסות זיז : קומה ד' מפלס +12.60 : מוצע בבקשה : חזית מערבית- מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד 7 בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את המותר בנספח הבינוי (עפ"י נספח מוצעת מרפסת זיז לאר מקורה בקומה ג' בלבד), לנדון פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע גובה יציאה למרפסת אשר אינו עומד בתקנות החוק לגובה ראש ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה. חדר מחוזה : מותר ע"פ תב"ע ומוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.60 : פיצול יח"ד 2 ל יח"ד ובכך הוספת חדר מחוזה ליח"ד 8. על עורך הבקשה לסמן שטח חדר מחוזה כשטח שרות מוצע ולא קיים. תימוכין קנייניים : הפיצול המוצע הינו תואם תב"ע במעמד פתיחת התיק לא נדרשו חתימות שכנים, בוצע פרסום ללא מתנגדים. אישור חיזוק מבנים : הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

אישור שימור : התקבלה דחיה ממחלקת השימור בתאריך 25/02/2024 ע"י אדרי' יהונתן צחור. הדחיה הינה עבור המרפסת זיז המוצעת שהינה בחריגה מגבול מגרש, ואינה אופיינית בגודלה ובהתאמה למבנה ולתב"ע התקיפה- מוצע בבקשה מרפסת בקומה ד' במקום קומה ג' המותרת ע"פ התב"ע- לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מעודכן. הריסות : הריסות ע"פ התב"ע הינם כתנאי לתחילת עבודות ונרשמו בתנאים שירשמו להיתר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי- פורסמה הקלה בנידון. מוצע פיצול יחיד אחת במקום 2 הניתנות בתב"ע אין מניעה מפאת סעיף שלביות ביצוע אך מוצעת מרפסת בקומה ד' בשונה מהתב"ע הנותנת מרפסת בקומה ג', נדחית ע"י מחלקת השימור- לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	19/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	מח' דרכים - עדכון תכנון פיזי, פינוי קירות מזכות הדרך והצבת קירות בגבולות החלקה החוקיים. בכפוף לאישור

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר :

פיצול יח"ד בקומה א', שינויים פנימיים ופריצת חלונות.

לא ניתן לאשר :

מרפסת זיז בקומה ד'.

נספח בינוי :

קומת קרקע מפלס -0.00 + :

על עורך הבקשה להוסיף קירוים קלים להריסה כפי במופיע בנספח הבינוי.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את כל סימוני ההריסות המסומנים בתשריט ובתיק המידע ע"ג המדידה בהרמוניקה.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להראות חישוב שטח קיים בכל הבניין על מנת לוודא עמידה במותר הקיים.

מרפסות זיז :

קומה ד' מפלס $+12.60$, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד 7 בעומק 1.50 מ' ברוחב 4.54 מ' סה"כ 6.81 מ"ר.

המרפסת המוצעת אינה תואמת את המותר בנספח הבינוי (עפ"י נספח מוצעת מרפסת זיז לאר מקורה בקומה ג' בלבד), לנדון פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

מוצע גובה יציאה למרפסת אשר אינו עומד בתקנות החוק לגובה ראש ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה.

חדר מחוזק:

על עורך הבקשה לחשב שטח חדר מחוזק כשטח שרות מוצע ולא קיים.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור מעודכן.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2021/0516.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים -
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אריאל יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אבוגוש איהאב
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אהליאב 9 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	161	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957	39	אזור תעשייה	
3583	תחילת תוקף	05/11/1992	4	אזור מגורים 2	570

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים המשמש למגורים בן שתי קומות וקמה חלקית נוספת.

ברחוב אהליאב 9 שכונת רוממה , גוש : 30235 , חלקה : 161.

מצב מוצע :

קומה אי מפלס 3.38 + :

חזית צפונית מזרחית - מוצע חדר מחוזק החורג מקו בניין צידי ותוספת בינוי ליח"ד קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה בקו בניין צפוני בשיעור של 250 ס"מ "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 19/04/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה אין התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 161.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה אין התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב טכנית את השטח הנדרש בקומת הקרקע
	אישור הסדרי תנועה :
	עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים.
	אישור שימור :
	על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור להרמוניקה הסופית.

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3583 תחילת תוקף : 05/11/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה ביום 07.09.2022 ובה הוחלט "לדחות במתכנות המוצעת היות הבקשה המוצעת רוויה ליקויים טכניים ותכנוניים המקשים על בחינת הבקשה. כאשר הבקשה הינה לתוספת חדר מחוזק החורג מקו הבניין עד גבול המגרש ומוצע מכוח שטחי שירות, אין אפשרות לאשר את הבקשה וע"כ נדרש בדיקה באם ניתן להציע ממ"ד במקום החדר המחוזק המוצע בתיאום עם ר"צ האזור ע"י פגישה. ומוצע בנוסף תוספת בינוי הנראה כי חורג מקו הבניין הקדמי אך לא ניתן לבחון מכיוון שעורך הבקשה לא מציג את קו הבניין כראוי. לאחר תיקון הבקשה ושיפור ההגשה הבקשה תיבחן בשנית". במספר פגישות עם עורך הבקשה נמצא כי הבינוי הקיים אינו בהיתר בניה עבור יח"ד אלא כתוספות, עורך הבקשה צמצם את השטחים המותרים ואף המציא את החתימות הנדרשות להכשרת יח"ד ותוספת ממ"ד עבורם וכל זאת כמפורט מטה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבאות : * 3583 תחילת תוקף 05/11/1992 (אזור מגורים 2). * תכנית המתאר לירושלים. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט : קומת קרקע וקומה א' מפלס 0.00, +3.38 : חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי עבור ממדים ל-2 יח"ד, מיקום זה הינו הנכון, התכנית אינה כוללת סטייה ניכרת ולנדון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. מס' קומות : המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות. מס' יח"ד : במעמד בחינת התיק נמצא כי לדירות, לא נמצאו היתרי בניה עבור יח"ד אלא תוספות שנבנו, בפגישה שהתקיימה עם עורך		
---	--	--

הבקשה הוחלט כי בבקשה הנ"ל יוצע הכשרת יח"ד בכפוף לעמידה במותר. התכנית החלה בחלקה אינה קבעה מס' יח"ד המותרים, על כן עורך הבקשה נדרש לעמוד ב-2 תנאים. 1. שטח יח"ד לא יפחת מ-33 מ"ר, כל יח"ד המוצעת הינה בשטח של מעל 33 מ"ר – אין מניעה לאשר. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה ע"י 66% מבעלי הזכויות בחלקה, עורך הבקשה המציא 5 חתימות מתוך 7 חתימות הנדרשות, חתימות לו מהוות 71% - אין מניעה לאשר. גובה בניה : המוצע בבקשה ללא תוספת גובה לבניין. ממ"דים : קומת קרקע וקומה א' מפלס 0.00, +3.38 : חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי עבור ממדים ל-2 יח"ד, מיקום זה הינו הנכון, התכנית אינה כוללת סטיה ניכרת ולנדון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תבע : 93% משטח החלקה. חישוב : $558 \times 93\%$ (שטח המגרש) = 518.94 מ"ר המותרים לבניה בחלקה. קיים : 38.360 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של כ- 88.35 מ"ר, המוצע עומד במותר עפ"י חלוקה יחסית – על עורך הבקשה לחשב טכנית את השטח הנדרש בקומת הקרקע ש. שירות : * השטח הנוסף המוצע בבקשה הינו עבור פתרון מיגוני. - מוצע בבקשה עמודת 2 ממ"דים בשטח של 00.18 מ"ר + עובי קירות – אין מניעה לאשר.		
--	--	--

תימוכין קניינים : עורך הבקשה במעמד בחינת התיק בשנית המציא תימוכין קנייניים של 71% גם עבור תוספת יח"ד וגם עבור תוספת עמודת הממדים בשטח משותף – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 14.08.2022 ע"י אדרי' הלוי נחמי, בבחינת הבקשה נמצא כי אישור מחלקת השימור אינו תואם בכללותו את ההרמוניקה שנבחנה בשנית – על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור להרמוניקה הסופית. חוות דעת אדריכלית : במספר פגישות עם עורך הבקשה נמצא כי הבינוי הקיים אינו בהיתר בניה עבור יח"ד אלא כתוספות, עורך הבקשה צמצם את השטחים המותרים ואף המציא את החתימות הנדרשות להכשרת יח"ד ותוספת ממ"ד עבורם ואף את אישורי המחלקות – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות : במעמד פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת שהוסרה מהבקשה ביום 25.04.2022 של מר רפאל בואנה כעת, עפ"י נתוני המערכת אין התנגדויות בבקשה.		
	07/09/2022	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

הבקשה המוצעת רוויה ליקויים טכניים ותכנוניים המקשים על בחינת הבקשה. כאשר הבקשה הינה לתוספת חדר מחוזק החורג מקו הבניין עד גבול המגרש ומוצע מכח שטחי שירות, אין אפשרות לאשר את הבקשה וע"כ נדרש בדיקה באם ניתן להציע ממ"ד במקום החדר המחוזק המוצע בתיאום עם ר"צ האזור ע"י פגישה. ומוצע בנוסף תוספת בינוי הנראה כי חורג מקו הבניין הקדמי אך לא ניתן לבחון מכיוון שעורך הבקשה לא מציג את קו הבניין כראוי. לאחר תיקון הבקשה ושיפור ההגשה הבקשה תיבחן בשנית. קווי בניין : מוצע חדר מחוזק החורג מקו בניין צידי ותוספת בינוי ליח"ד קיימת כאשר לא ניתן לבחון את החריגה המוצעת מכיוון שעורך הבקשה לא מסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכנית של הקומה המוצעת וע"כ נדרשת תכנית מתוקנת עפ"י הנאמר גם בסעיף חדר מחוזק ותימוכין קניינים. חדר מחוזק : על עורך הבקשה לבטל את החדר המחוזק המוצע בבקשה ולהציעה לחילופין ממ"ד העוטף את קונטור הבניה הקיימת וכולל יסודות קונסטרוקטיביים בכפוף לתימוכין קניינים. שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכניות ע"מ לבחון את החריגות המוצעות בבקשה. ש. שירות : *השטח הנוסף המוצע בבקשה הינו עבור פתרון מיגוני. -מוצע בבקשה חדר מחוזק בשטח של 14.36 מ"ר +עובי קירות- לא ניתן לאשר, ראה סעיף קווי בניין וחדר מחוזק. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה אומנם לא נדרש לחתימות שכנים לשימוש		
--	--	--

בשטח משותף אך במידה ועורך הבקשה יחליט לבחון תכנון ממ"ד הכולל מעטפת על השטח המשותף יידרש חתימות שכנים של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מתאריך 05/07/2022 -יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט ובבדיקה במערכת המקוונת נמצאו מס' 3 התנגדויות כאשר לאחת מהן התקבלה הסרת התנגדויות, נותרו 2 התנגדויות : * קיימת התארגנות להתחדשות עירונית וישנו חשש מפני הבקשה הנ"ל שתפגע בהתקדמות ההתחדשות העירונית. * עבירות בניה רבות למבקש. המבקש מתבקש לסמן את כל עבירות הבניה בצחוב להריסה ובמידה והעבירות של המבקש יבוקש לסמנם להריסה בהיתר זה. * תוספת יח"ד ללא המצאת מקומות חניה. המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. * התכנון המוצע סוטה בצורה ניכרת מגבולות החלקה. החריגות המוצעות ייבנו לאחר קבל תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה. * הזכויות בחלקה הינם של כלל בעלי החלקה ולא של המבקש בלבד. על עורך הבקשה להציג חלוקה של יתרת השטחים לניצול לפי כל בעלי הזכויות בקרקע. * קיימת תכנית לאיחוד וחלוקה עבור חלקות 161 וחלקה 162 והבקשה תשפיע לרעה על תכנון האזור. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
	02/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה המוצעת רוויה ליקויים טכניים ותכנוניים המקשים על בחינת הבקשה. כאשר הבקשה הינה לתוספת חדר מחוזק החורג מקו הבניין עד גבול המגרש ומוצע מכח שטחי שירות, אין אפשרות לאשר את הבקשה וע"כ נדרש בדיקה באם ניתן להציע ממ"ד במקום החדר המחוזק המוצע בתיאום עם ר"צ האזור ע"י פגישה. ומוצע בנוסף תוספת בינוי הנראה כי חורג מקו הבניין הקדמי אך לא ניתן לבחון מכיוון שעורך הבקשה לא מציג את קו הבניין כראוי. לאחר תיקון הבקשה ושיפור ההגשה הבקשה תיבחן בשנית. קווי בניין : מוצע חדר מחוזק החורג מקו בניין צידי ותוספת בינוי ליח"ד קיימת כאשר לא ניתן לבחון את החריגה המוצעת מכיוון שעורך הבקשה לא מסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכנית של הקומה המוצעת וע"כ נדרשת תכנית מתוקנת עפ"י הנאמר גם בסעיף חדר מחוזק ותימוכין קניינים. חדר מחוזק : על עורך הבקשה לבטל את החדר המחוזק המוצע בבקשה ולהציעה לחילופין ממ"ד העוטף את קונטור הבניה הקיימת וכולל יסודות קונסטרוקטיביים בכפוף לתימוכין קניינים. שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכנית ע"מ לבחון את החריגות המוצעות בבקשה. ש. שירות : *השטח הנוסף המוצע בבקשה הינו עבור פתרון מיגוני. -מוצע בבקשה חדר מחוזק בשטח של 14.36 מ"ר +עובי קירות- לא ניתן לאשר, ראה סעיף קווי בניין וחדר מחוזק. תימוכין קניינים :		
---	--	--

המוצע בבקשה אומנם לא נדרש לחתימות שכנים לשימוש בשטח משותף אך במידה ועורך הבקשה יחליט לבחון תכנון ממ"ד הכולל מעטפת על השטח המשותף יידרש חתימות שכנים של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מתאריך 05/07/2022 - יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט ובבדיקה במערכת המקוונת נמצאו מס' 3 התנגדויות כאשר לאחת מהן התקבלה הסרת התנגדויות, נותרו 2 התנגדויות : * קיימת התארגנות להתחדשות עירונית וישנו חשש מפני הבקשה הנ"ל שתפגע בהתקדמות ההתחדשות העירונית. * עבירות בניה רבות למבקש. המבקש מתבקש לסמן את כל עבירות הבניה בצחוב להריסה ובמידה והעבירות של המבקש יבוקש לסמנם להריסה בהיתר זה. * תוספת יח"ד ללא המצאת מקומות חניה. -המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. * התכנון המוצע סוטה בצורה ניכרת מגבולות החלקה. -החריגות המוצעות ייבנו לאחר קבל תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה. * הזכויות בחלקה הינם של כלל בעלי החלקה ולא של המבקש בלבד. -על עורך הבקשה להציג חלוקה של יתרת השטחים לניצול לפי כל בעלי הזכויות בקרקע. * קיימת תכנית לאיחוד וחלוקה עבור חלקות 161 וחלקה 162 והבקשה תשפיע לרעה על תכנון האזור. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
	31/07/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3583 תחילת תוקף : 05/11/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3583 תחילת תוקף 05/11/1992 (אזור מגורים 2). תכנית המתאר לירושלים. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט : קומה א' מפלס 3.38+, חזית צפונית מזרחית :		
--	--	--

מוצע חדר מחוזק החורג מקו בניין צידי ותוספת בינוי ליח"ד קיימת כאשר לא ניתן לבחון את החריגה המוצעת מכיוון שעורך הבקשה לא מסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכנית של הקומה המוצעת וע"כ נדרשת תכנית מתוקנת עפ"י הנאמר גם בסעיף חדר מחוזק ותימוכין קניינים. מס' קומות : המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה ללא תוספת גובה לבניין. חדר מחוזק : חזית צפונית מזרחית - מוצע חדר מחוזק החורג מקו בניין צידי, כאשר לא ניתן לבחון את החריגה מכיוון שעורך הבקשה לא מסמן ע"ג התכנית את קווי הבניין כנדרש. אך למרות האמור לעיל יצוין כי לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין עד גבול מגרש עבור חדר מחוזק, ניתן לבחון בחינה מחודשת לממ"ד בלבד. בשיחה שהתקיימה עם עורך הבקשה נאמר כי ניתן לבחון תכנון ממ"ד כאשר מעטפת הממ"ד תהא סביב הקונטור של הבינוי הקיים, במקרה זה יידרש עורך הבקשה בתימוכין קניינים כנדרש -ראה סעיף תימוכין קניינים. על עורך הבקשה לבטל את החדר המחוזק המוצע בבקשה ולהציעה לחילופין ממ"ד העוטף את קונטור הבניה הקיימת וכולל יסודות קונסטרוקטיביים בכפוף לתימוכין קניינים. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע- 93% משטח החלקה. חישוב : $558 \times 93\% = 518.94$ מ"ר המותרים		
--	--	--

לבניה בחלקה. קיים : 382.40 מ"ר. מוצע בבקשה : 11.96 מ"ר, המוצע אומנם עומד במותר עפ"י התב"ע אך לא ניתן לאשר בשלב זה מכיוון שהבינוי המוצע הינו בחריגה מקווי הבניין שלא ניתן לבחון- ראה סעיף קווי בניין, חדר מחוזק ותימוכין קניינים - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כראוי ע"ג התכניות ע"מ לבחון את החריגות המוצעות בבקשה. ש. שירות : *השטח הנוסף המוצע בבקשה הינו עבור פתרון מיגוני. -מוצע בבקשה חדר מחוזק בשטח של 14.36 מ"ר +עובי קירות- לא ניתן לאשר, ראה סעיף קווי בניין וחדר מחוזק. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה אומנם לא נדרש לחתימות שכנים לשימוש בשטח משותף אך במידה ועורך הבקשה יחליט לבחון תכנון ממ"ד הכולל מעטפת על השטח המשותף יידרש חתימות שכנים של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה לא נדרש לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מתאריך 05/07/2022 -יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת רוויה ליקויים טכניים ותכנוניים המקשים על		
--	--	--

בחינת הבקשה. כאשר הבקשה הינה לתוספת חדר מחוזק החורג מקו הבניין עד גבול המגרש ומוצע מכח שטחי שירות, אין אפשרות לאשר את הבקשה וע"כ נדרש בדיקה באם ניתן להציע ממ"ד במקום החדר המחוזק המוצע בתיאום עם ר"צ האזור ע"י פגישה. ומוצע בנוסף תוספת בינוי הנראה כי חורג מקו הבניין הקדמי אך לא ניתן לבחון מכיוון שעורך הבקשה לא מציג את קו הבניין כראוי. לאחר תיקון הבקשה ושיפור ההגשה הבקשה תיבחן בשנית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט ובבדיקה במערכת המקוונת נמצאו מס' 3 התנגדויות כאשר לאחת מהן התקבלה הסרת התנגדויות, נותרו 2 התנגדויות : * קיימת התארגנות להתחדשות עירונית וישנו חשש מפני הבקשה הנ"ל שתפגע בהתקדמות ההתחדשות העירונית. * עבירות בניה רבות למבקש. המבקש מתבקש לסמן את כל עבירות הבניה בצהוב להריסה ובמידה והעבירות של המבקש יבוקש לסמנם להריסה בהיתר זה. * תוספת יח"ד ללא המצאת מקומות חניה. המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. * התכנון המוצע סוטה בצורה ניכרת מגבולות החלקה. החריגות המוצעות ייבנו לאחר קבל תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה. * הזכויות בחלקה הינם של כלל בעלי החלקה ולא של המבקש בלבד. על עורך הבקשה להציג חלוקה של יתרת השטחים לניצול לפי כל בעלי הזכויות בקרקע. * קיימת תכנית לאיחוד וחלוקה עבור חלקות 161 וחלקה 162 והבקשה תשפיע לרעה על תכנון האזור. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה בקו בניין צפוני בשיעור של 250 ס"מ -	29/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149

		לחוק
--	--	------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב טכנית את השטח הנדרש בקומת הקרקע

אישור הסדרי תנועה :

עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור להרמוניקה הסופית.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1991/1106.05</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	תוספת בניה של 2 קומות, מעלית ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית בכנסת אליהו הנביא ביי"כ אליהו הנביא
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פתח תקוה 1, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	157	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3174	תחילת תוקף	11/06/1987			
3174א	תחילת תוקף	24/08/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים ורלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה כאשר לא נמצאו הרמוניקות להיתרים הנ"ל והנתונים נלקחו מהמערכת:

בתאריך 28/01/1999 הינו להיתר בניה בת.ב. 1991/1106.02 עבור " תוספת קומה במפלס 6.80 - ושינויים בקיים", בהיתר זה אושרו שטח עיקרי בסך של 375.27 מ"ר

בתאריך 25/07/1995 הינו להיתר בניה מספר 1991/1106.01 עבור " הגבהת הבניין " ללא שטחים מוצעים

בתאריך 22/11/1993 הינו להיתר בניה בת.ב. 1991/1106.00 עבור " בניין חדש ביהכ"נ ", בהיתר זה אושרו שטח עיקרי בסך של 620.29 מ"ר.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות כאשר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת המשמש לבית כנסת
ברחוב: פתח תקוה 1 בשכונת רוממה גוש: 30236 חלקה: 157

מצב מוצע:

מוצע פיר מעלית מקומת מרתף מפלס -6.80 עד לקומה ג' מפלס +9.40

קומת ב', מפלס +6.40 :

מוצעת תוספת קומה לאולם תפילה הכולל מרפסת גג לא מקורה.

קומה ג, מפלס + 9.40 :

מוצעת תוספת קומה נוספת לאולם תפילה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

ובפתיחת התיק לא בוצע הליך פרסומי היות והבעלים הינם עיריית ירושלים.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175.

ובפתיחת התיק לא בוצע הליך פרסומי היות והבעלים הינם עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
20/02/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה: הסדרי תנועה: התיק מובא להכרעת הועדה לעניין הסדרי תנועה, ל-2 נושאים: האם ניתן לפטור סך חניות של 3 חניות המהווים 50% מכוח תבע 5166ב'. האם ניתן להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את התיק

ב-50% הנותרים. קווי בניין : תנאי לתחילת עבודות יהא אישור מחלקת הפיקוח על הריסה בפועל. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה בחדר המדרגות כנדרש , דהיינו את הפודסטים במניין השטחים העיקרים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3174א תחילת תוקף : 24/08/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 16/07/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " המוצע חורג מקווי בניין ע"ג קונטור קיים המהווה סטיה נכרת מתקנות בנוסף עורך הבקשה אינו מראה מצג אמת של בינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית דרומית מעבר לגבול חלקה שלא נמצא לגביו היתר בנוסף התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה ועד תיקונים בשטחים" - בתאריך 23/12/2023 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה . קווי בניין :	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע ע"מ שלא יהווה חריגה מסטייה נכרת מתקנות – עורך הבקשה צמצם את שטח הבניה כנדרש על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע להריסה ולהמציא אישור מחלקת הפיקוח להריסה בפועל כתנאי לקבלת היתר בניה- עורך הבקשה סמן להריסה כנדרש , תנאי לתחילת עבודות יהא אישור מחלקת הפיקוח על הריסה בפועל. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להמציא את הרמוניקה של היתר המקורי לבניין – עורך הבקשה מחשב את חדר המדרגות וכן המציא את ההיתרים המקוריים לבניין (ראה בארכיב אופטי) על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה בחדר המדרגות כנדרש , דהיינו את הפודסטים במניין השטחים העיקרים. מעלית : על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין ולוודא כי המעלית המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין כנדרש- עורך הבקשה מחשבה במניין השטחים וכן מצמצם את המעלית המוצעת לתוך קווי הבניין אישור הסדרי תנועה : נדרש עפ"י תקן בסך של 6 חניות. עפ"י תבע 5166 ניתן לפטור במבנה ציבור 50% מסך חניות הנדרש, דהיינו ניתן לפטור בבקשה זו 3 חניות. בנוסף, עורך הבקשה מבקש להביא את התיק בהחלטה להעביר לוועדה המחוזית לפטור 50% הנותרים. על כן, התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים : האם ניתן לפטור סך חניות של 3 חניות המהווים 50% מכוח תבע 5166ב'. האם ניתן להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את התיק ב-50% הנותרים.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – עורך הבקשה תקן את הליקויים כנדרש ע"ג ההרמוניקה.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג מקווי בניין ע"ג קונטור קיים המהווה סטיה נכרת מתקנות, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה מצג אמת של בינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הדרומית מעבר לגבול חלקה שלא נמצא לגביו היתר, בנוסף התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה ועוד תיקונים בשטחים קווי בניין : מותר עפ"י תקנות: חזית צדית בקיר עם פתחים 10% מהמרווח ושישאר 2.70 מ'. מוצע בבקשה: בינוי ע"ג קונטור קיים בחזית צדית כאשר המוצע אינו שומר על 10% עם פתחים ולא נותר 2.70 מ', חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין המרווח – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע ע"מ שלא יהווה חריגה מסטייה נכרת מתקנות. בבחינת הבקשה נמצא כי קיים בינוי בקומת הקרקע מעבר לגבול החלקה המשמש את בית הכנסת מבניה קלה שלא נמצא לגביו היתר, עורך הבקשה אינו מראה בינוי זה כלל ואף לא מסמנו להריסה – על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע להריסה ולהמציא אישור מחלקת הפיקוח להריסה בפועל כתנאי לקבלת היתר בניה. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להמציא את הרמוניקה של היתר המקורי לבניין. מעלית : על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין ולוודא כי המעלית המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין כנדרש.	16/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a תוקף ההחלטנה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג מקווי בניין ע"ג קונטור קיים המהווה סטיה נכרת מתקנות, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה מצג אמת של בינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הדרומית מעבר לגבול חלקה שלא נמצא לגביו היתר, בנוסף התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה ועוד תיקונים בשטחים קווי בניין : מותר עפ"י תקנות : חזית צדית בקיר עם פתחים 10% מהמרווח ושישאר 2.70 מ'. מוצע בבקשה : בינוי ע"ג קונטור קיים בחזית צדית כאשר המוצע אינו שומר על 10% עם פתחים ולא נותר 2.70 מ', חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין המרווח – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע ע"מ שלא יהווה חריגה מסטיה נכרת מתקנות. בבחינת הבקשה נמצא כי קיים בינוי בקומת הקרקע מעבר לגבול החלקה המשמש את בית הכנסת מבניה קלה שלא נמצא לגביו היתר, עורך הבקשה אינו מראה בינוי זה כלל ואף לא מסמנו להריסה – על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע להריסה ולהמציא אישור מחלקת הפיקוח להריסה בפועל כתנאי לקבלת היתר בניה. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להמציא את הרמוניקה של היתר המקורי לבניין.	28/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מעלית : על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין ולוודא כי המעלית המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין כנדרש. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה כנדרש. חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3174 א תחילת תוקף : 24/08/2000 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3174 תחילת תוקף 11/06/1987, שטח לבניין ציבורי. 3174 א תחילת תוקף 24/08/2000, שטחי לבניין ציבורי. מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת.	28/06/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מס' 1, נספח הבינוי הינו שותק דהיינו מחייב. הנספח בקני"מ 1: 250, 1: 500 לעניין הבקשה המוצעת נספח הבינוי אינו רלוונטי. שלביות ביצוע : בתב"ע הנ"ל לא קיים סעיף סטיה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : מותר עפ"י תקנות : חזית צדית בקיר עם פתחים 10% מהמרווח ושיישאר 2.70 מ'. מוצע בבקשה : בינוי ע"ג קונטור קיים בחזית צדית כאשר המוצע אינו שומר על 10% עם פתחים ולא נותר 2.70 מ', חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין המרווח – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע ע"מ שלא יהווה חריגה מסטיה נכרת מתקנות. בבחינת הבקשה נמצא כי קיים בינוי בקומת הקרקע מעבר לגבול החלקה המשמש את בית הכנסת מבניה קלה שלא נמצא לגביו היתר, עורך הבקשה אינו מראה בינוי זה כלל ואף לא מסמנו להריסה – על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע להריסה ולהמציא אישור מחלקת הפיקוח להריסה בפועל כתנאי לקבלת היתר בניה. שטחי בניה : בתב"ע החלה בחלקה אין התייחסות לשטחי הבניה עבור מבנה ציבור וע"כ הבקשה נבחנה עפ"י תכנית מתאר. בתכנית מתאר אין הגבלה לשטחי בניה עבור מבנה ציבור. קיים בבקשה עפ"י התרים קודמים : 995.56 מ"ר מוצע בבקשה : 434.92 מ"ר האומנם בבקשה אין הגבלה לשטחי בניה, אך בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות עפ"י תכנית 4213, דהיינו כחלל קומת הקרקע עיקרי וכל פודסט כניסה כשטח עיקרי מוצע כולל פודסט יציאה לגג – על עורך		
--	--	--

הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש וכן להמציא את הרמוניקה של היתר המקורי לבניין. מספר קומות : מותר עפ"י מתאר : אין הגבלה למספר קומות. קיים בבקשה : 4 קומות. מוצע בבקשה : 2 קומות. מאחר ותכנית המתאר איננה מגבילה במספר קומות ובבחינת המוצע אל מול הבינוי כללי הקיים בשטח לא נפגע מהמוצע מבחינה רישויית אין מניעה לאשר. גבהים : מותר עפ"י מתאר : אין הגבלה לגובה, הגובה יהיה כנגזרת של מספר הקומות. מוצע בבקשה : גובה בניה של 14.90 + מ' דהיינו : 812.54 מ' מאחר ותכנית המתאר איננה מגבילה בגובה ובבחינת המוצע אל מול הבינוי כללי הקיים בשטח לא נפגע מהמוצע מבחינה רישויית אין מניעה לאשר. מעלית : חזית צפונית : מוצע פיר מעלית מקומת מרתף מפלס 6.80 - מ' עד לקומה ג' מפלס 9.40 + מ'. בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה מציע מעלית מחוץ לקוו בניין אך בבחינה מעמיקה ניתן לראות כי קווי הבניין לא סומנו בצורה מדויקת עפ"י תיק המידע- על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין ולוודא כי המעלית המוצעת אינה חורגת מקוו הבניין כנדרש. אישור מחלקת שירותי דת : התקבל אישור ממחלקת שירותי דת ע"י חתימה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק. אישור שימור :		
--	--	--

תנאי זה אינו רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 03/05/2023 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה כנדרש. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי בחורג מקווי בניין ע"ג קונטור קיים המהווה סטיה נכרת מתקנות, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה מצג אמת של בינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הדרומית מעבר לגבול חלקה שלא נמצא לגביו היתר, בנוסף התקבלה דחיית מחלקת הסדרי תנועה ועוד תיקונים בשטחים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
	12/08/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5

	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	"הגשת הסכמי התקשרות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר למחלקה"	11
כ	אישור משרד הבריאות	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הסדרי תנועה :

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הסדרי תנועה, ל-2 נושאים :

האם ניתן לפטור סך חניות של 3 חניות המהווים 50% מכוח תבע 5166ב'.

האם ניתן להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את התיק ב-50% הנותרים.

קווי בניין :

תנאי לתחילת עבודות יהא אישור מחלקת הפיקוח על הריסה בפועל.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה בחדר המדרגות כנדרש , דהיינו את הפודסטים במניין השטחים העיקרים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1991/0919.13</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לחידוש היתר מספר 113017
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בארד לאה
עורך הבקשה	שטיין מנחם
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מאיר בר אילן 25 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5695	תחילת תוקף	03/01/2003	t503		

תאור הבקשה

רקע לתכנית:

בהיתר מקורי מס' 113017 אושרה בקשה עבור "תוספות בניה לבניין קיים".

מידע קודם

מתאריך	
02/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש היתר בניה בתנאים :	
ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02.10.2024	

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5695 תחילת תוקף : 03/01/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 02/10/2018 הופק היתר בניה מס' 113017 לתיק בניין מס' 1991/919.13 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 02/10/2021 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י הנראה כי החלו חלקית את העבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 02.10.2021, עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 02.10.2024. סיבות העיכוב : "בבקשה להיתר היו 4 מבקשים, 2 מבקשים כבר בנו את התוספת שלהם אך 2 מבקשים עדיין לא בנו ולכן גם לא ביקשו חידוש לאחר 3 שנים.	02/04/2024	חוות דעת תכנונית

כעת, מבקשים לבנות ומתחייבים לסיים את הבניה עד תום מועד 6 שנים".		
היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 02.10.2024.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02.10.2024.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1991/0033.03</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, NECHASIM_nehes_update
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת כחלון הודיה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

מזל טלה 10, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340א	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994	415	אזור מגורים כללי	2122

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 1991/33.02. סטטוס בקשה : נידון בוועדת משנה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מזל טלה 10, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30627 חלקה : 18.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +2.80 עבור יח"ד מספר 10 מוצעת הרחבת בנייה וכן מרפסת זיז לחזית צפונית קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות : 26.09.2023. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18. פרסום הבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת

דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת האגף :
	מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :
	שטח בניה :
	ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים, נמצא כי עבור כל אחת מיח"ד(למעט 3 היתרים שניתנו בעבר) נותרו לניצול 6.22 מ"ר.
	כאמור נמצאה חריגה של 14.54 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל - 6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים.
	בחינת מרפסת זיז :
	גובה ראש :
	נדרש ברום מזערי של 2.5 מטר.

נבדק עפ"י חתך ג-ג : מוצעת מרפסת זיז הפוגעת בדרישת השמירה על "גובה ראש" ועומדת על רום של 2.20 מטר – לא ניתן לאשר. נוהל מחלקתי : עורך בקשה אינו מציג מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. כפי תכנית הצל המוצעת – ללא התייחסות למרפסות סוכה – לא ניתן לאשר. חוות דעת תכנונית : ייתנו דגשים של ראש צוות עת שהבקשה תטופל כנדרש ותובא לאישור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	03/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3340א תחילת תוקף : 10/01/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991 - כפיפות לתכנית 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990 - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 3340 א' " נספח 1 ו- 2 הינם נספחי בינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר : עפ"י תכנית 3340 ב' : היקף הבנייה למגורים עומד על 2,400 מ"ר, מרבי. מוצע : עבור יח"ד מספר 10 מוצעת הרחבת בנייה בשטח של 20.67 מ"ר. ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים, נמצא כי עבור כל אחת מיח"ד (למעט 3 היתרים שניתנו בעבר) נותרו לניצול 6.22 מ"ר. כאמור נמצאה חריגה של 14.54 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל - 6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים. בחינת מרפסת זיז : שטח : מותר : בתכניות שהופקדו עד ליום 01.01.2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : עבור יח"ד 10 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 11.76 מ"ר – כמותר. עומק : מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מטר. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מטר בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : עבור יח"ד 10 מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מטר, כאשר לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווח : מותר : בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית – יחולו ההוראות הבאות : בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי		
---	--	--

הקטן מבניהם. מוצע: מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים. גובה ראש: נדרש ברום מזערי של 2.5 מטר. נבדק עפ"י חתך ג-ג: מוצעת מרפסת זיז הפוגעת בדרישת השמירה על "גובה ראש" ועומד על 2.27 מטר – לא ניתן לאשר. נוהל מחלקתי: עורך בקשה אינו מציג מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. כפי תכנית הצל המוצעת – ללא התייחסות למרפסות סוכה – לא ניתן לאשר. מספר קומות: ללא שינוי במספר קומות. חוות דעת תכנונית: ייתנו דגשים של ראש צוות עת שהבקשה תטופל כנדרש ותובא לאישור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר.	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

המלצת האגף :

מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

שטח בניה :

ע"ג ההרמוניקה מציג עורך הבקשה תחשיב ובו לכל דייר במגרש יתרת שטחים של 20.76 מ"ר. בבדיקת המחלקה את יתרת השטחים, נמצא כי עבור כל אחת מיחיד(למעט 3 היתרים שניתנו בעבר) נותרו לניצול 6.22 מ"ר.

כאמור נמצאה חריגה של 14.54 מ"ר עבור המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להגיש בקשה מתוקנת תוך צמצום השטח ל - 6.22 מ"ר – מכוח יתרת שטחים.

בחינת מרפסת זיז :

גובה ראש :

נדרש ברום מזערי של 2.5 מטר.

נבדק עפ"י חתך ג-ג : מוצעת מרפסת זיז הפוגעת בדרישת השמירה על "גובה ראש" ועומדת על רום של 2.20 מטר – לא ניתן לאשר.

נוהל מחלקתי :

עורך בקשה אינו מציג מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר.

כפי תכנית הצל המוצעת – ללא התייחסות למרפסות סוכה – לא ניתן לאשר.

חוות דעת תכנונית :

ייתנו דגשים של ראש צוות עת שהבקשה תטופל כנדרש ותובא לאישור.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1972/0739.04</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספת יח"ד מכוח תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברלין זאב
עורך הבקשה	קטורזה יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

החשמונאים 17, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
870154	תחילת תוקף	18/03/2023			
870154	תחילת תוקף	18/03/2023	1	מגורים ד	1153

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 01/03/2004 בתיק 1972/739.1 עבור "הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש - 12 יחידות דיור". בהיתר זה אושרו 1,070.30 מ"ר לשטח עיקרי ו-1,356.40 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 03/09/2007 בתיק 1972/739.2 עבור "תוספת מפלס חניה תת קרקעי אטום ושינויים בבניין מהיתר הבניה". בהיתר זה אושרו 785 מ"ר לשטחי שירות.

- הופק בתאריך 10/11/2019 בתיק 1972/739.3 עבור " תוספת בניה קומת חניה, השלמת בניה בקומת הקרקע ותוספת שתי קומות על הבנין הקיים." בהיתר זה אושרו 1,437.18 מ"ר לשטח עיקרי ו-1,085.33 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 4.5 קומות מעל קומת כניסה למגורים ו-2 קומות חניה, ברחוב החשמונאים 17 שכונת מקור ברוך. גוש : 30076 חלקה : 187.

מצב מוצע :

קומת חניה עליונה, מפלס -2.55 :

חזית צפונית – מוצע מקום חניה אחד (27)

חזית מזרחית - מוצע מקום חניה אחד (28)

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו-2, שתיהן עבור חב' משה מכלוף דהאן.

-פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת.

-פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 13 ו-2 לתוספת המוצעת.

חזית דרומית –

- מוצע ביטול קיר לבני זכוכית ובניית קיר חדש.

-מוצעות 2 דלתות – כנראה כגישה נוספת לדירות.

חזית צפונית – פריצת פתחים בקיר חיצוני קיים.

קומה א', מפלס +3.06 :

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 15 מוצע פריצת פתח ויטרינה ותוספת מרפסת זיז חצי מקורה.

קומה ב', מפלס +6.12 :

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 6 (גוטפריד) ויח"ד מס' 17 (גוטפריד) ויח"ד מס' 18 (לבקוביץ'), מוצעות מרפסות זיז מקורות ופריצת ויטרינה.

-מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה כולל פריצת חלון לדלת עבור יח"ד מס'

חזית דרומית –

עבור יח"ד מס' 8 (חב' משה מכלוף), הרחבת מרפסת זיז קיימת כאשר חציה מקורה.

קומה ג', מפלס +9.18 :

-חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 21 ויח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות זיז כשאר חלקם מקורות.

עבור יח"ד מס' 9 ויח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז כולל פריצת חלון לדלת וכן הרחבה ופריצת קיר חיצוני קיים.

- חזית דרומית-

עבור יח"ד מס' 11 - מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות כולל פריצת חלון לדלת והרחבת הסלון.

עבור יח"ד מס' 22- מוצע הרחבת חדר קיים, פריצת קיר חיצוני קיים, פריצת פתח לדלת ומרפסת זיז חצי מקורה כול פריצת חלון לדלת.

-חזית מזרחית-

- עבור יח"ד מס' 10 ויח"ד מס' 11 מוצעות הרחבות ליח"ד ע"י סגירת מרפסות קיימות וכן פריצת קירות עבור דלתות למרפסות.

- חזית מערבית-

עבור יח"ד מס' 21 – מוצעת פריצת קיר חיצוני להרחבת חדר קיים, וכן מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 22 – מוצעת מרפסת זיז מקורה כולל פריצת חלון לדלת.

קומה ד', מפלס +12.24 :

חזית מזרחית –

השלת קומה קיימת לכיוון מזרח הכולל תוספת 2 יח"ד מס' 26 ויח"ד מס' 27 הכוללות ממ"ד.

חזית צפונית-

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה.

עבור יח"ד מס' 23 – מוצע פריצת קיר חיצוני להרחבת דירה, וכן מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כולל פריצת חלון לדלת.

חזית דרומית -

עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת פריצת פתח בקיר חיצוני עבור הרחבה מוצעת וכן מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית –

עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת פריצת קירות חיצוניים עבור הרחבות. וכן מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ה', מפלס +15.30 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת 6 יח"ד חדשות מוצעות (מס' 28,29,30,31,32,33), 6 ממ"דים, 2 חדרי מדרגות משותפים פנימיים ו- 2 מעליות

חזית צפונית- מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 32,31,28.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 33.

חזית מערבית- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 29,30.

חזית מזרחית – מוצעות מרפסות שירות עבור יח"ד מס' 32 ו-33.

קומת יציאה לגג, מפלס 18.36+ :

תוספת 2 חדרי מדרגות יציאה לגג הכוללות מעלית, חדר מכונות וחדר אוורור.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו 2 הקלות :

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".
2. "הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ותוספת קומה השישית הינה בניגוד למדיניות מע"ר צפון ואף בשונה מהוראות התכנית החלה בחלקה המגבילה ל-5 קומות, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר קודם ואף חורג מסך שטחי שירות . נספח בינוי :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות. חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם. ש. שירות : על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר. מס' קומות : בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו - לא ניתן לאשר את הקומה השישית המוצעת בהקלה, יש באפשרות עורך הבקשה להמציא את אישורו של מנהל אף התכנון אדר' אמי ארבל לתוספת הקומה השישית. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות :		
--	--	--

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע באופן חלקי. הבקשה אינה חורגת מהשטחים המותרים (ש. שירות). מוצע שינויים במיקום, גודל וחלוקת הדירות וכן מוצעת קומה חדשה שאינה מאושרת בנספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 870154 תחילת תוקף :	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

18/03/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ד חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת ייעודי קרקע) התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 870154 תחילת תוקף 18/03/2023 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל חל סעיף 4.1.2. (ג) לעניין קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט אשר מחייב חלקית (בהוראות התוכנית לא מצוין לאיזה עניינים מחייב הנספח לכן הנושאים המהווים סטייה ניכרת ייחשבו כמחייבים). קומת חניה עליונה, מפלס 2.55-: מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: חזית צפונית – מוצע מקום חניה אחד (27), המוצע תואם את נספח הבינוי. חזית מזרחית - מוצע מקום חניה אחד (28), המוצע תואם את נספח הבינוי.		
---	--	--

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מותר עפ"י נספח : חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו- 2 עד גבול המעליות בלובי ופריצת פתח מיח"ד 2 ויח"ד 13 לתוספות המוצעות. מוצע בבקשה : חזית צפונית, מרכז הקומה – מוצעות הרחבות עבור יח"ד מס' 13 ו- 2 כאשר ההרחבה המוצעת הינה מעבר לקו המעליות ועל גבי לובי משותף, המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי, מאחר ונספח הבינוי הינו מנחה לא פורסמה הקלה בנדון אך הבינוי המוצע יושב על שטח משותף שלא נמצא לגביו תימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. -פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי. -פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 13 ו-2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי. חזית דרומית – - מוצע ביטול קיר לבני זכוכית ובניית קיר חדש, המוצע תואם נספח. -מוצעות 2 דלתות – כנראה כגישה נוספת לדירות, פריצת הדלתות אינם תואמות נספח בינוי המאשר רק פתחי חלונות, על אף שנספח הבינוי מנחה לא ניתן לאשר פריצות פתח לדלת מאחר ונראה כי ישמש לפיצול יח"ד – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות. חזית צפונית – פריצת פתחים בקיר חיצוני קיים ואטימת פתחים קיימים, וזאת מאחר שעורך הבקשה מרחיב את התוספות בשונה מנספח הבינוי – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי. -פריצת פתח בקיר פנימי מיח"ד 2 לתוספת המוצעת, תואם נספח בינוי. קומה א', מפלס +3.06 : חזית צפונית- עבור יח"ד מס' 15 מוצע תוספת מרפסת זיז חצי מקורה ופריצת פתח יציאה למרפסת, בנספח הבינוי לא מוצעות מרפסות אך ישנו קווקו (כמו תכנית צל) עבור מרפסות זיז מה גם שהינם מוצעים בתוך קו בניין ירוק (עילי). קומה ב', מפלס +6.12 : חזית צפונית-		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 6 (גוטפריד) ויח"ד מס' 17 (גוטפריד) ויח"ד מס' 18 (לבקוביץ'), מוצעות מרפסות זיז מקורות ופריצת פתח יציאה למרפסת, בנספח הבינוי לא מוצעות מרפסות אך ישנו קווקו (כמו תכנית צל) עבור מרפסות זיז מה גם שהינם מוצעים בתוך קו בניין ירוק (עילי). חזית דרומית – עבור יח"ד מס' 8 (חב' משה מכלוף), הרחבת מרפסת זיז קיימת כאשר חציה מקורה, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס +9.18 : -חזית צפונית - עבור יח"ד מס' 21 ויח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות זיז כשאר חלקם מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 9 ויח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז כולל פריצת חלון לדלת וכן הרחבה ופריצת קיר חיצוני קיים, המוצע תואם את נספח הבינוי . - חזית דרומית- עבור יח"ד מס' 11 - מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות כולל פריצת חלון לדלת והרחבת הסלון, המוצע תואם את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 22 - מוצע הרחבת חדר קיים, פריצת קיר חיצוני קיים, פריצת פתח לדלת ומרפסת זיז חצי מקורה כול פריצת חלון לדלת, המוצע תואם את נספח הבינוי. -חזית מזרחית- - עבור יח"ד מס' 10 ויח"ד מס' 11 מוצעות הרחבות ליח"ד ע"י סגירת מרפסות קיימות וכן פריצת קירות עבור דלתות למרפסות, המוצע תואם את נספח הבינוי. - חזית מערבית- עבור יח"ד מס' 21 – מוצעת פריצת קיר חיצוני להרחבת חדר קיים, וכן מרפסת זיז מקורה, ההרחבה תואמת את נספח הבינוי והמרפסת עומדת בקו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 22 – מוצעת מרפסת זיז מקורה כולל פריצת חלון לדלת, ההרחבה תואמת את נספח הבינוי והמרפסת עומדת בקו בניין ירוק (עילי). קומה ד', מפלס +12.24 : חזית מזרחית – השלמת קומה קיימת לכיוון מזרח הכולל תוספת 2 יח"ד מס' 26 ויח"ד מס' 27 הכוללות ממ"ד, בנספח הבינוי השלמה זו הינה עבור 4 יח"ד, מאחר ונספח הבינוי אינו מחייב לא פורסמה הקלה.		
--	--	--

חזית צפונית- עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה, מרפסות זיז תואמות את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 23 – מוצע פריצת קיר חיצוני להרחבת דירה, וכן מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח להרחבה פרט למרפסת זיז המוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כולל פריצת חלון לדלת, המוצע תואם נספח בינוי. חזית דרומית - עבור יח"ד מס' 27 מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר אחת מקורה ומרפסת זיז נוספת שאינה מקורה, מרפסת זיז המקורה ואמת את נספח הבינוי והשנייה עומדת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת פריצת פתח בקיר חיצוני עבור הרחבה מוצעת וכן מרפסת זיז לא מקורה, המוצע תואם את נספח הבינוי. חזית מערבית – עבור יח"ד מס' 24 – מוצעת פריצת קירות חיצוניים עבור הרחבות. וכן מרפסת זיז מקורה, ההרחבות המוצעות תואמות נספח בינוי פרט למרפסת הזיז המוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). עבור יח"ד מס' 25 – מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע אינו תואם נספח, אך מרפסת זיז הינה מוצעת בתוך קו בניין ירוק (עילי). קומה ה', מפלס +15.30 : מוצעת קומה חדשה בשונה מנספח הבינוי. קומה זו כוללת 6 יח"ד חדשות מוצעות (מס' 28,29,30,31,32,33, 6 ממ"דים, 2 חדרי מדרגות משותפים פנימיים ו- 2 מעליות חזית צפונית- מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 32,31,28. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 33. חזית מערבית- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד חדשות מס' 29,30. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות שירות עבור יח"ד מס' 32 ו- 33. מאחר ונספח הבינוי מנחה לעניין, פורסמה הקלה בדבר תוספת		
---	--	--

קומה מעבר למותר – (ראה סעיף מס' קומות). קומת יציאה לגג, מפלס +18.36 : תוספת 2 חדרי מדרגות יציאה לגג הכוללות מעלית, חדר מכונות וחדר אוורור – (ראה סעיף מס' קומות). שלביות ביצוע : סעיף 7.1 בהוראות התכנית : "הבניה תבוצע עבור כל קומה בנפרד, ללא תלות של קומה אחת בשנייה", מוצע בינוי מעבר למה שהתב"ע נותנת בהקלה. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 3,615 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת). ש. עיקרי קיים : בסך של 2400.15 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך 1,028.47 מ"ר. חישוב : 2,400.15 (ע. קיים) + 1,028.47 (ע. מוצע) = 3,428.62 מ"ר > 3615 מ"ר המותרים, בבחינת הבקשה נמצא כי שטח העיקרי שאושר בהיתר קודם (1972/739.03) הינו בסך של 2,508 מ"ר וזאת בשונה ממה שמראה עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. חישוב נוסף (עפ"י נתוני היתר 1972/739.03) : 2,508 (קיים) + 1,028.47 (מוצע) = 3,536.47 מ"ר - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך 2,682 מ"ר כאשר 635 מ"ר מעל הכניסה ו-2,047 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 467.65 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע : בסך 156.66 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב (מעל הכניסה) : 467.65 (ש. קיים) + 156.66 (ש. מוצע) = 624.31 מ"ר > 635 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי שטח העיקרי שאושר בהיתר קודם (1972/739.03) הינו בסך של 2,539 מ"ר וזאת		
---	--	--

בשונה ממה שמראה עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה שנבחנה. חישוב נוסף (עפ"י נתוני היתר 1972/739.03): 2,539 (קיים) + 156.66 (מוצע) = 2,695.66 מ"ר < 2,682 מ"ר מכאן כי ישנה חרגיה של שטחי שירות המותרים בהוראות התכנית - על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: (עפ"י נספח) גובה בניה מרבי של 18.86 + (אבסולוטי 835.86). מוצע בבקשה: גובה בינוי מרבי בסך 21.36 + (אבסולוטי 838.36), פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה ובשונה מנספח הבינוי אשר מעיד על שינוי הגובה. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (בנוסף קומת יציאה לגג) מעל 2 קומות מתחת לכניסה (חניה - שירות). מס' קומות קיים: בסך של 5 מעל הכניסה הקובעת (כאשר הקומה החמישית חלקית) מעל 2 קומות מתחת לכניסה (חניה - שירות). מוצע בבקשה: השלמת קומה החמישית במלואה ותוספת קומה חדשה, דהיינו קומה שישית ומעלי קומת יציאה לגג וכל אלה מעל 2 קומות חניה. הוראות התכנית מגבילות את מס' הקומות ל-5 אך אינם מעגנות סטיה ניכרת לכן נבחן מול תקנות. עפ"י תקנות החוק במקום בו מותר 5-9 קומות ניתן לאשר בהקלה עד 3 קומות נוספות. חישוב: 5 (קיים) + 1 (מוצע) = 6 קומות > 9. יצוין - כי חדר יציאה לגג הינו בגובה של 2.20 מ' ואינו נחשב במניין הקומות ואף מותר עפ"י הוראות התכנית טבלה 5. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את		
--	--	--

מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו - לא ניתן לאשר את הקומה השישית המוצעת בהקלה, יש באפשרות עורך הבקשה להמציא את אישורו של מנהל אף התכנון אדר' אמי ארבל לתוספת הקומה השישית. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: סך יח"ד של 33 יח"ד. מס' יח"ד קיים: בסך של 25 (עפ"י היתר קודם מס' 1972/739.03). מס' יח"ד מוצע: בסך של 8 יח"ד. חישוב: 25 (קיים) + 8 (מוצע) = 33 יח"ד. יצוין, כי יח"ד וסדרם אינו תואם את התבע. ניהול מי נגר : מותר לפי תבע: סעיף 4.1(ח) "ויותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון אן מרוצף מחומר חדיר", עורך הבקשה מציג חישוב של מי נגר בהרמוניקה. מרפסות זיז : לשאר מרפסות זיז ניתן להסתמך על סעיף נספח הבינוי - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות : עורך הבקשה אינו מראה בינויים וסגירות הקיימות במבנה – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות.		
---	--	--

הסדרי תנועה : התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה מיום 24/10/2023. אישור שימור : התקבלה דחיית ממחלקת השימור מיום 19.12.2023 ע"י אדר' יונתן צחור - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע באופן חלקי. הבקשה אינה חורגת מהשטחים המותרים. מוצע שינויים במיקום, גודל וחלוקת הדירות וכן מוצעת קומה חדשה שאינה מאושרת בנספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5. גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי . הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154 .	19/09/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת קומה בשונה מהוראות תכנית 870154	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ותוספת קומה השישית הינה בניגוד למדיניות מע"ר צפון ואף בשונה מהוראות התכנית החלה בחלקה המגבילה ל-5 קומות, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר קודם ואף חורג מסך שטחי שירות.

נספח בינוי:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית, מרכז הקומה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי.

חזית דרומית – על עורך הבקשה לבטל את הדלתות המוצעות בתוספת זו ולהופכם לחלונות.

חזית צפונית – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות בעלי זכויות בחלקה לבינוי זה בשונה מנספח הבינוי או לחילופין להמציא הצמדה של המבקשים בעלים.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם.

ש. שירות:

על עורך הבקשה להראות על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים נכון התואם את היתר הבניה הקודם ולצמצם שטח שירות המוצע מעבר למותר.

מס' קומות :

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5.

גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו - לא ניתן לאשר את הקומה השישית המוצעת בהקלה, יש באפשרות עורך הבקשה להמציא את אישורו של מנהל אף התכנון אדרי' אמי ארבל לתוספת הקומה השישית.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות ותוספות ללא היתר בכדי שלא יהווה מצג שווא, יובהר ככל ומצא סגירה או בינוי ללא היתר עבור אחד מדירות המבקשים תנאי להיתר יהא הריסת העבירות.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור טרם דיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

הבקשה בכללותה תואמת את התב"ע באופן חלקי. הבקשה אינה חורגת מהשטחים המותרים (ש. שירות). מוצע שינויים במיקום, גודל וחלוקת הדירות וכן מוצעת קומה חדשה שאינה מאושרת בנספח הבינוי.

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע נוגד את מדיניות מע"ר צפון המגביל את מס' הקומות המקסימלי ל-5, בבדיקה מול אגף התכנון נמצא כי בהמלצתם אושרו רק 5 קומות ולא 6 כפי שהוצע מלכתחילה ואף הוועדה המחוזית הורידה בהחלטתה את מס' הקומות ל-5.

גם בבחינת הבניינים מסביב נראה כי תוספת הקומה השישית תהייה היחידה בסביבה ותהווה פגיעה בגובה הבניינים הסמוכים, במתכונת זו – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -
בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1987/0228.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידות דיור, עמודת ממדים, תוספת מחסן ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הורן אברהם מרדכי
עורך הבקשה	הורן אביגיל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד גבעת משה 6, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	90	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
556969	תחילת תוקף	24/03/2021	1	מגורים ג	1748

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי הופק בחלקה:

בתאריך 24/08/1988 בת.ב 1987/228.00 עבור "בניין חדש", בהיתר זה אושרו 1904.5 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בן 4 קומות למגורים מעל קומת עמודים המשמשת לחניה ומחסנים ברחוב גבעת משה 6, בשכונת עזרת תורה גוש: 30105, חלקה: 90.

מצב מוצע :

קומה קרקע מפלס +0.00 :

חזית מזרחית- מוצע תוספת עמודים קונס' ומעטפת ממ"ד.

חזית דרומית- מוצע תוספת מחסן.

קומה א' מפלס +2.55 :

חזית צפונית מזרחית- מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת וממ"ד.

חזית דרומית מערבית- מוצע הריסת מעקה קיים והגדלת מרפסת זיז לא מקורה , הריסת קיר מעטפת של הדירה , תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ושינויים פנימיים לדירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. " בניה בעמודה שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 30.01.2023.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 90.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : אין מניעה לאשר את הסרת מר אברהם יהושע לאזגנה דרכון מס' 5308466-Z מהבקשה.

שטח הבניה שהוסר עבור מר אברהם יהושע לאזנגה הינו : - שטח עיקרי : בסך של 57.27 מ"ר. - שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר. מכאן כי סך השטח המאושר עבור מר הורן אברהם מרדכי בהיתר זה לאחר הפחתה הינו : - שטח עיקרי : בסך של 74.17 מ"ר. - שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 556969 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 19.09.2022 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, התיק נבחן כתואם תבע". בוצעו תיקונים עפ"י החלטת וועדה כנדרש והתכנית הופנתה לגורמים ביום 31.10.2022. בבחינת המחלקה נמצא כי הייתה טעות סופר לעניין שלביות הביצוע והבקשה הופנתה לפרסום. ההקלה לעניין שלביות ביצוע פורסמה ביום 05.12.2022 ותום מועד התנגדויות היה נכון ליום 03.01.2023. לפרסום הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 27.04.2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים, אין מניעה לאשר את ההקלה שפורסמה עבור שלביות ביצוע, יצוין כי לפרסום שבוצע	19/03/2024	חוות דעת תכנונית

לא התקבלו התנגדויות" - כעת, שמולאו כלל התנאים להיתר פנה לצוות המקצועי אחד מן מבקשי הבקשה בשם אברהם יהושע לאזנגה דרכון מס' 5308466-z וביקש להסיר עצמו מהבקשה מאחר ואינו יכול לעמוד בתשלומי היטל השבחה וכי אין לו בעיה שמבקש הבקשה השני מר הורן אברהם מרדכי ת.ז. 55605778 ימשיך לבדו את הבקשה להיתר (ראה מכתב בארכיב אופטי). יצוין כי פורסמה הקלה בדבר שלביות ביצוע בעבר וכי ניתן להכיר בה את הבינוי בשונה מהתבע. שטח הבניה שהוסר עבור מר אברהם יהושע לאזנגה הינו : - שטח עיקרי : בסך של 57.27 מ"ר. - שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר. מכאן כי סך השטח המאושר עבור מר הורן אברהם מרדכי בהיתר זה לאחר הפחתה הינו : - שטח עיקרי : בסך של 74.17 מ"ר. - שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר.		
אין מניעה לאשר את ההקלה שפורסמה עבור שלביות ביצוע, יצוין כי לפרסום שבוצע לא התקבלו התנגדויות.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : אין מניעה לאשר את ההקלה שפורסמה עבור שלביות ביצוע,	16/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יצוין כי לפרסום שבוצע לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 556969 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה ביום 19.09.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, התיק נבחן כתואם תבע. בוצעו תיקונים עפ"י החלטת וועדה כנדרש והתכנית הופנתה לגורמים ביום 31.10.2022. בעת בחינת הבקשה במחלקת היטלי השבחה נמצא כי הבקשה חורגת מהוראות התכנית לעניין "שלביות ביצוע" ומאחר שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין זה ניתן לפרסם הקלה או לחלופין להשלים את כל הבינוי לפי תבע. בבחינת המחלקה נמצא כי הייתה טעות סופר לעניין שלביות הביצוע והבקשה הופנתה לפרסום. ההקלה לעניין שלביות ביצוע פורסמה ביום 05.12.2022 ותום מועד התנגדויות היה נכון ליום 03.01.2023. לפרסום הני"ל לא התקבלו התנגדויות. כעת, הבקשה מובאת לדיון נוסף עפ"י דרישת שמאי מחלקת היטל השבחה לאישור ההקלה בשלביות ביצוע בלבד.	16/03/2023	חוות דעת תכנונית
בניה בעמודה שלא בהינף אחד	13/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, אך נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב את שטח מרפסת הזיז כנדרש, מכיוון שהינה מוקפת בין 3 קירות וע"כ יש לחשבה במניין שטחי מרפסות עיקרי כפי שהוגדר בהוראות התכנית בטבלת הזכויות. שטחי בניה : ש. עיקרי - על עורך הבקשה לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית). מרפסות זיז : על עורך הבקשה : -לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית). -להציג פרט קונס' עבור מרפסת הזיז המוצעת בבקשה. ליקויים טכניים : על עורך הבקשה לתקן הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. אך נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב את שטח מרפסת הזיז כנדרש, מכיוון שהינה מוקפת בין 3 קירות וע"כ יש לחשבה במניין שטחי מרפסות עיקרי כפי שהוגדר בהוראות התכנית בטבלת הזכויות. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : -לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית). מרפסות זיז : על עורך הבקשה : -לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית).	11/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-להציג פרט קונסי' עבור מרפסת הזיז המוצעת בבקשה. על עורך הבקשה לתקן הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 556969 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 556969 תחילת תוקף 24/03/2021 (אזור מגורים ג') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1 (ה) לעניין " קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מספר הקומות וגובה בניה". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת לאחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה בניה ומס' קומות. מותר עפ"י נספח\מוצע בבקשה :	11/09/2022	חוות דעת תכנונית

קומה קרקע מפלס +0.00 : חזית מזרחית- מוצע תוספת עמודים קונס' ומעטפת ממ"ד. חזית דרומית- מוצע תוספת מחסן. קומה א' מפלס +2.55 : חזית צפונית מזרחית- מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת וממ"ד. חזית דרומית מערבית- מוצע הריסת מעקה קיים והגדלת מרפסת זיז לא מקורה , הריסת קיר מעטפת של הדירה , תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ושינויים פנימיים לדירה. קומה ב' מפלס +5.61 : חזית צפונית מזרחית- מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת וממ"ד. חזית דרומית מערבית- מוצע הריסת קיר מעטפת של הדירה , תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ושינויים פנימיים לדירה. קומה ג' מפלס +8.67 : מוצע גג מהתוספות המוצעות מהקומה מטה. * המוצע בבקשה בכל הקומות המוצעות תואם את נספח הבינוי. שלביות ביצוע : "תוספת הבניה בחזיתות הבנין תיבננה בהינף אחד בכל עמודה." "הבניה על הגג תבוצע ללא תלות בתוספות בחזיתות הבנין" * המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. שטחי בניה : ש. עיקרי :		
---	--	--

מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 3,251 מ"ר. מעל הכניסה הקובעת: 3,251 מ"ר. ש. עיקרי קיים: לא חושב אך המוצע בבקשה תואם נספח בינוי (לעניין שטחי הבניה). ש. עיקרי מוצע: 114.54 התואם במדויק את נספח הבינוי בקונטור הבניה. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי בנפח הבניה אך מוצעת מרפסת זיז התחומה בין 3 קירות ועורך הבקשה אינו מחשבה בשטח עיקרי מרפסות. על עורך הבקשה: -לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית). ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 1,408 מ"ר. מעל הכניסה הקובעת: 1,408 מ"ר. ש. שירות קיים: לא חושב אך המוצע בבקשה תואם נספח בינוי (לעניין שטחי הבניה). ש. שירות מוצע: 36.07 מ"ר התואם את נספח הבינוי. מרפסות זיז: קומה א' מפלס +2.55: חזית דרומית מערבית- מוצע הריסת מעקה קיים והגדלת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 9.01 מ', בעומק 2.00 מ' ובשטח של 16.90 מ"ר, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך המרפסת תחומה הינה בין 3 קירות וע"כ נדרש לחשבה במניין השטחים העיקריים. על עורך הבקשה: -לחשב שטח המרפסת המוצעת כשטח מרפסות עיקרי מוצע (מכוח הוראות התכנית). -להציג פרט קונס' עבור מרפסת הזיז המוצעת בבקשה.		
--	--	--

ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.55 : מוצע ממ"ד בשטח של 14.10 מ"ר ברוטו , הממ"ד המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +5.61 : מוצע ממ"ד בשטח של 14.10 מ"ר ברוטו , הממ"ד המוצע תואם את נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 09/05/2022 ע"י קוד תמר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. אך נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב את שטח מרפסת הזיז כנדרש, מכיוון שהינה מוקפת בין 3 קירות וע"כ יש לחשבה במניין שטחי מרפסות עיקרי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
--	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	הוספת פרט מרפסת זיז חתום ע"י מהנדס	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

אין מניעה לאשר את הסרת מר אברהם יהושע לאזנגה דרכון מס' z-5308466 מהבקשה.

שטח הבניה שהוסר עבור מר אברהם יהושע לאזנגה הינו :

- שטח עיקרי : בסך של 57.27 מ"ר.

- שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר.

מכאן כי סך השטח המאושר עבור מר הורן אברהם מרדכי בהיתר זה לאחר הפחתה הינו :

- שטח עיקרי : בסך של 74.17 מ"ר.

- שטח שירות : בסך של 12.46 מ"ר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1988/0397.06</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת + גשר נגישות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קאופמן יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רש"י 107, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5309א	תחילת תוקף	05/01/2013	1	מגורים ב	678

תאור הבקשה

היתר קודם בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה הינם :

-בתאריך 06.08.2019 ת.ב. 1988/397.05 ובו אושרה "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 110.19 מ"ר למניין שטח עיקרי, 25.26 מ"ר למניין שטחי שרות.

-בתאריך 06.05.2010 ת.ב. 1988/397.04 ובו אושרה "שינויים בבניין קיים".

-בתאריך 29.07.2007 ת.ב. 1988/397.03 ובו אושרה "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 11.20 מ"ר למניין שטח עיקרי, 20.28 מ"ר למניין שטחי שרות.

-בתאריך 30.10.2005 ת.ב. 1988/397.02 ובו אושרה "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 276.10 מ"ר למניין שטח עיקרי, 37.00 מ"ר למניין שטחי שרות ו- 23.14 מ"ר למניין מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות למגורים ובעל 15 יח"ד, ברח' רש"י 107 בשכונת מקור ברוך, גוש : 30076 חלקה : 28.

מצב מוצע :

הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 2,3,6,8 ו10.

להלן הפירוט :

קומת מרתף מפלס -3.05 (הרחבות ליח"ד 2 ו3) :

חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 2, ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 3.

חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 3.

קומת קרקע קיימת מפלס -0.00+ (הרחבות ליח"ד 6) :

חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 6.

חזית מזרחית- גשר נגישות ממדרכת הרחוב ליח"ד 6.

הרחבה עבור יח"ד 6 ומרפסת חציה גג חציה זיו מקורה חלקית בעומק 2 מ' סה"כ 9.56 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיו מקורה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 6.

קומה א' קיימת מפלס +3.05 (הרחבות ליח"ד 8) :

חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 8 ומרפסת זיו מקורה בעומק של 1.69 מ' וברוחב 3.25 מ' סה"כ 5.49 מ"ר.

חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 8, מרפסת גג פתוחה בגודל של 8.91 מ"ר והרחבה למרפסת זיו קיימת פתוחה לעומק של 2 מ' ולרוחב של 2.7 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.38 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיו פתוחה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 8.

קומה ב' קיימת מפלס +6.10 :

חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 10 והרחבת מרפסת זיו קיימת פתוחה לעומק של 1.69 מ' ולרוחב של 3.25 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.48 מ"ר.

חזית מזרחית- מרפסת גג פתוחה בגודל של 12.65 מ"ר

קומה ג' ללא שינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד"

"הקלה בדבר תוספת שטח עבור בניית ממ"ד"

"הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת זיז עד 2 מ"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע."

"הקלה בדבר שינויים בפתחים"

"הקלה בדבר תוספת שטח בניה מכוח שטחים עודפים בתב"ע"

"הקלה בדבר ניווד שטח ח. מחוזק לשטח עיקרי"

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12/12/2023.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה להציע מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכו' לרווחת דירה 12. קווי בניין : קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3) : חזית צפונית-יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים.

קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8) : חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. קומה ב' קיימת מפלס 6.10+ : חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. -על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהופיע בתיק המידע. שטחי בניה : על עורך הבקשה לסמן 7.5 מ"ר משטח החדר המחוזק בדירה 10 כשטח עיקרי מוצע. ממ"דים : קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3) : חזית צפונית- יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים. מרפסות זיז : קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8) : חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. קומה ב' קיימת מפלס 6.10+ : חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. על עורך הבקשה : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט ותכנית קונסטרוקטיביים למרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד. - להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ אבן + קופיניג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ', סה"כ 1.55 מ'.		
---	--	--

הריסות: קומה ב' קימת מפלס +6.10: חזית מזרחית- קיימת סגירת מרפסת ליח"ד 10. על עורך הבקשה לסמן סגירת מרפסת זו להריסה בהיתר זה. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5309 א תחילת תוקף: 05/01/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5309 א' תחילת תוקף 05 / 01 / 2013 5309 תחילת תוקף 14/05/2002 כפיפות לתכנית מתאר 62' . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקי לעניין : מס' יח"ד מרביס, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים". מוצע בבקשה הרחבות בהתאם לתב"ע והרחבות שאינן תואמות תב"ע. פורסמו הקלות בנידון להלן ההקלות הרלוונטיות : "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע." "הקלה בדבר שינויים בפתחים" "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד" להלן הפרוט : קומת מרתף מפלס 3.05 - (הרחבות ליח"ד 2 ו3) : מותר ע"פ תב"ע : חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 3. מוצע בבקשה : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 2, ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 3 - הממדים הינם מחוץ לקו בניין. הממ"ד ליח"ד 2 נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. הממ"ד ליח"ד 3 הינו בחזית קדמית אין מיקום אחר בו ניתן לממש ממ"ד בחזית אחרת ליח"ד אלו ואושר ע"י מחלק השימור – עומק הממ"ד המוצע הינו 4 מ' יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים. חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 3- תואם נספח. קומת קרקע קיימת מפלס +0.00 - (הרחבות ליח"ד 6) : מותר ע"פ תב"ע : חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 6. מוצע בבקשה : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 6 - הממ"ד		
---	--	--

הינם מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ-2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. חזית מזרחית- גשר נגישות ממדרכת הרחוב ליח"ד 6. – לא ניתן לאשר. (ראה סעיף גשר נגישות). הרחבה עבור יח"ד 6- תואם נספח. מרפסת חציה גג חציה זיו מקורה חלקית בעומק 2 מ' סה"כ 9.56 מ"ר. - המרפסת תואמת נספח מלבד העומק- פורסמה הקלה בנידון. חזית דרומית- מרפסת זיו מקורה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 6. – בתוך קווי בניין אין מניעה לאשר. קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8) : מותר ע"פ תב"ע : חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 8, מרפסת גג פתוחה בגודל של 15 מ"ר. מוצע בבקשה : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 8- הממ"ד הינם מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ-2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. מרפסת זיו מקורה בעומק של 1.69 מ' וברוחב 3.25 מ' סה"כ 5.49 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 8, מרפסת גג פתוחה בגודל של 8.91 מ"ר והרחבה למרפסת זיו קיימת פתוחה לעומק של 2 מ' ולרוחב של 2.7 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.38 מ"ר. - מוצעת הרחבה גדולה יותר מהמותר בנספח מכוח יתרת שטחים (ראה סעיף שטחי בניה). הגדלת ההרחבה ע"ח מרפסת הגג המותרת שהוקטנה. מלבד זאת הרחבת המרפסת זיו הקיימת הינה מחוץ לקו בניין קדמי בעומק 2 מ' - פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. חזית דרומית- מרפסת זיו פתוחה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 8. – בתוך קווי בניין אין מניעה לאשר. קומה ב' קיימת מפלס 6.10+ : מותר ע"פ תב"ע : חזית מזרחית- מרפסת גג פתוחה בגודל של 12.65 מ"ר		
---	--	--

מוצע בבקשה : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של כ9 מ"ר עבור יח"ד 10 ע"י הפיכת חדר המחוזק לחדר רגיל בדירה וחישבו כשטח עיקרי- - הממ"ד הינו מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת זיז קיימת פתוחה לעומק של 1.69 מ' ולרוחב של 3.25 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.48 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. חזית מזרחית- מרפסת גג פתוחה בגודל של 12.65 מ"ר- תואם נספח. קומה ג' ללא שינוי. שלביות ביצוע : סעיף 7(1) " תותר בנייה בשלבים, הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה " . מוצע בבקשה : עמודת ממ"דים ללא ממ"ד לקומה העליונה ג' - על עורך הבקשה להציע מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכו' לרווחת דירה 12. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : פורסמו הקלות בנידון : "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד" "הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת זיז עד 2 מטר". קומת קרקע קיימת מפלס 0.00 : חזית צפונית מזרחית (קדמית) מוצע גשרון נגישות עבור יח"ד מס' 6 ממפלס המדרכה ישירות לדירה – (ראה סעיף גשרון נגישות). להלן החריגות שאינן ניתנות לאישור : קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3) :		
---	--	--

חזית צפונית- הממ"ד ליח"ד 3 הינו בחזית קדמית אין מיקום אחר בו ניתן לממש ממ"ד בחזית אחרת ליח"ד אלו ואושר ע"י מחלק השימור – עומק הממ"ד המוצע הינו 4 מ' יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים. קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8) : חזית צפונית- מרפסת זיו מקורה בעומק של 1.69 מ' וברוחב 3.25 מ' סה"כ 5.49 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. קומה ב' קיימת מפלס 6.10+ : חזית צפונית- הרחבת מרפסת זיו קיימת פתוחה לעומק של 1.69 מ' ולרוחב של 3.25 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.48 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. -על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהופיע בתיק המידע. שטחי בניה : מוצע בבקשה : ממ"דים עבור יח"ד 2,3,6,8 ו10 בגודל של 9 מ"ר נטו ע"פ תקנות מעבר לשטחי בניה בתב"ע. כאשר ביח"ד 10 בוטל חדר מחוזק לחדר רגיל וחושב כעיקרי ומבוקש ממ"ד- ע"פ תב"ע 5309 שנתנה תוספת 3 יח"ד נוסף שטח עיקרי עבור 3 יח"ד של 298 מ"ר נוצלו בהיתר 1988/397.2 272.59 מ"ר סה"כ נותר 25.41 מ"ר שלא נוצלו לחלק ל3 יח"ד 8.47 מ"ר לדירה מכוח שטח זה נהפך החדר המחוזק לשטח עיקרי. אומנם החדר המחוזק גדול יותר אך רק 7.5 מ"ר ממנו חושב כשטח שרות בהיתר 1988/397.2 ושטח זה כעת מחושב כשטח עיקרי- פורסמה הקלה בנידון- על עורך הבקשה לסמן 7.5 מ"ר משטח החדר המחוזק בדירה 10 כשטח עיקרי מוצע. הרחבה עבור יח"ד 3 : מותר ע"פ תב"ע : תוספת של 27.6 מ"ר – סה"כ קיים ומוצע 97.6 מ"ר. מוצע בבקשה תואם תב"ע : תוספת של 24.65 מ"ר סה"כ קיים ומוצע 91.93 מ"ר- כמותר.		
---	--	--

הרחבה עבור יח"ד 6 : מותר ע"פ תב"ע : תוספת של 29.0 מ"ר – סה"כ קיים ומוצע 119.7 מ"ר. מוצע בבקשה תואם תב"ע : תוספת של 25.65 מ"ר – סה"כ קיים ומוצע 119.7 מ"ר- כמותר. הרחבה עבור יח"ד 8 : מותר ע"פ תב"ע : תוספת של 14.2 מ"ר – סה"כ קיים ומוצע 110.41 מ"ר. מוצע בבקשה בשונה מהתב"ע : תוספת של 16.09 מ"ר – סה"כ קיים ומוצע 109.04 מ"ר. - מוצע מכוח יתרת שטחים בתב"ע פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. להלן ההקלות הרוולנטיות לעניין שטחי בניה : "הקלה בדבר תוספת שטח בניה מכוח שטחים עודפים בתב"ע" "הקלה בדבר ניווד שטח ח. מחוזק לשטח עיקרי" מס קומות : הרחבות ליח"ד קיימות ללא שינוי במס הקומות. ממ"דים : מוצע בבקשה בשונה מהתב"ע שהינה ללא ממ"דים : (שטחי ממ"דים מכוח תקנות 9 מ"ר). להלן ההקלות שפורסמו : "הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד" "הקלה בדבר תוספת שטח עבור בניית ממ"ד" קומת מרתף מפלס 3.05 - (הרחבות ליח"ד 2 ו 3) : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 2, ממ"ד בגודל של 9 מ"ר עבור יח"ד 3. הממדים הינם מחוץ לקו בניין. הממ"ד ליח"ד 2 נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. הממ"ד ליח"ד 3 הינו בחזית קדמית אין מיקום אחר בו ניתן לממש ממ"ד בחזית אחרת ליח"ד אלו ואושר ע"י מחלק השימור		
---	--	--

– עומק הממ"ד המוצע הינו כ-4 מ' יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים. חזית מזרחית- הרחבה עבור יח"ד 3- תואם נספח. קומת קרקע קיימת מפלס -0.00 + (הרחבות ליח"ד 6) : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של כ-9 מ"ר עבור יח"ד 6- הממ"ד הינם מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ-2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. קומה א' קיימת מפלס $+3.05$ (הרחבות ליח"ד 8) : חזית צפונית- ממ"ד בגודל של כ-9 מ"ר עבור יח"ד 8- הממ"ד הינם מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ-2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. קומה ב' קיימת מפלס $+6.10$: חזית צפונית- ממ"ד בגודל של כ-9 מ"ר עבור יח"ד 10 ע"י הפיכת חדר המחוזק לחדר רגיל בדירה וחישבו כשטח עיקרי- הממ"ד הינו מחוץ לקו בניין. נותר מרווח של 2.15 מ' מגבול המגרש המהווה חריגה מקו בניין של פחות מ-2/3 מהמרווח וללא פתחים לחלקה הגובלת. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומת קרקע קיימת מפלס -0.00 + (הרחבות ליח"ד 6) : חזית מזרחית- מרפסת חציה גג חציה זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ' סה"כ 9.56 מ"ר. - המרפסת תואמת נספח מלבד העומק- פורסמה הקלה בנידון. חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 6 – בתוך קווי בניין אין מניעה לאשר. קומה א' קיימת מפלס $+3.05$ (הרחבות ליח"ד 8) : חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.69 מ' וברוחב 3.25 מ' סה"כ 5.49 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.		
--	--	--

חזית מזרחית- הרחבה למרפסת זיז קיימת פתוחה לעומק של 2 מ' ולרוחב של 2.7 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.38 מ"ר. - הרחבת המרפסת זיז הקיימת הינה מחוץ לקו בניין קדמי בעומק 2 מ' - פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. חזית דרומית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1 מ' וברוחב 3 מ' סה"כ 2.98 מ"ר ליח"ד 8. – בתוך קווי בניין אין מניעה לאשר. קומה ב' קימת מפלס +6.10 : חזית צפונית- הרחבת מרפסת זיז קיימת פתוחה לעומק של 1.69 מ' ולרוחב של 3.25 מ' סה"כ שטח מרפסת קיים ומוצע 5.48 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי. להלן ההקלה שפורסמה לעניין מרפסות זיז : "הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת זיז עד 2 מ"ר" מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת קרקע קיימת מפלס -0.00+ (הרחבות ליח"ד 6) : חזית מזרחית- מרפסת חציה גג חציה זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ' סה"כ 9.56 מ"ר. - המרפסת תואמת נספח מלבד העומק- פורסמה הקלה בנידון. קומה א' קיימת מפלס +3.05 (הרחבות ליח"ד 8) : חזית מזרחית- מרפסת גג פתוחה בגודל של 8.91 מ"ר - מוצעת הרחבה גדולה יותר מהמותר בנספח מכוח יתרת שטחים (ראה סעיף שטחי בניה). הגדלת ההרחבה ע"ח מרפסת הגג המותרת שהוקטנה. - אין מניעה לאשר. קומה ב' קימת מפלס +6.10 : חזית מזרחית- מרפסת גג פתוחה בגודל של 12.65 מ"ר- תואם נספח. הריסות : קומה ב' קימת מפלס +6.10 : חזית מזרחית- קיימת סגירת מרפסת ליח"ד 10. על עורך הבקשה לסמן סגירת מרפסת זו להריסה בהיתר זה.		
--	--	--

גשרון נגישות : קומת קרקע קיימת מפלס 0.00 : חזית צפונית מזרחית (קדמית) מוצע גשרון נגישות עבור יח"ד מס' 6 ממפלס המדרכה ישירות לדירה. בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת מקווי הבניין ובמרווח. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (10) "גשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחות מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב". המוצע בבקשה תואם את המותר עפ"י תקנות החוק ובנוסף עורכת הבקשה המציאה מסמכים המאשרים כי ביח"ד המוצעת ישנם 2 אנשים נכים – אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : מוצע בבקשה הרחבות שאינן בהתאם לתב"ע התקבלו חתימות של מעל 2/3 מהבעלים בחלקה (10 מתוך 12) עבור ההרחבה בשטח משותף. אישור שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 02/01/2024 ע"י צחור יהונתן. בקרה הנדסית : לא נדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 2,3,6,8, 10, פורסמו הקלות להרחבות, ממ"דים ומרפסות שלא על פי התב"ע ישנם חריגות מקווי הבניין שאינן ניתנות לאישור ויידרש תיקון עבורם, ותיקונים נוספים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	הקלה בדבר תוספת שטח עבור בניית ממ"ד הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת זיז עד 2 מ"מ הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע. הקלה בדבר שינויים בפתחים הקלה בדבר תוספת שטח בניה מכוח שטחים עודפים בתב"ע הקלה בדבר ניווד שטח ח. מחוזק לשטח עיקרי.
------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציע מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכו' לרווחת דירה 12.

קווי בניין :

קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3) :

חזית צפונית-יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים.

קומה א' קיימת מפלס 3.05+(הרחבות ליח"ד 8) :

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החרیגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

קומה ב' קימת מפלס +6.10 :

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החרیגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

-על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים ע"ג המדידה כפי שהופיע בתיק המידע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לסמן 7.5 מ"ר משטח החדר המחוזק בדירה 10 כשטח עיקרי מוצע.

ממ"דים :

קומת מרתף מפלס 3.05- (הרחבות ליח"ד 2 ו3) :

חזית צפונית- יש לשנות פרופורציות ממ"ד ולצמצם את עומק הממ"ד ל3 מ' מקווי הבניין כפי המותר זית קדמית ע"מ לעמוד במסמך מדיניות מהנדס עיר לממ"דים.

מרפסות זיז :

קומה א' קיימת מפלס +3.05(הרחבות ליח"ד 8) :

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

קומה ב' קימת מפלס +6.10 :

חזית צפונית- המרפסת הינה מחוץ לקו בניין בחזית צידית החריגה הינה מעל 10% מהמרווח- לא ניתן לאשר- יש לצמצם להרחבה של עד 40 ס"מ מקו בניין צידי.

על עורך הבקשה :

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט ותכנית קונסטרוקטיביים למרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד.

- להנמיך את גובה המרפסת לכדי 45 ס"מ אבן + קופיניג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ', סה"כ 1.55 מ'.

הריסות :

קומה ב' קימת מפלס +6.10 :

חזית מזרחית- קיימת סגירת מרפסת ליח"ד 10.

על עורך הבקשה לסמן סגירת מרפסת זו להריסה בהיתר זה.

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2013/0058.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת גג על בינוי קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יהודא רבקה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות צרויה גיא
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מזל שור 13 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340א	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/05	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בבניין הנידון עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר בנייה ביום 17.01.2013 עבור תוספת בנייה, בתיק בניין שמספרו 2013/58.00. בהיתר זה אושרו 37.77 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות הבנוי בדירוג.

מצב מוצע :

עבור משפחת יהודה מיח"ד מספר 4 במפלס +2.72 מוצעת מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"בשונה מנספח בינוי בתב"ע 3340 א."

"הקלה בקו בניין צדי לחזית מערבית בשיעור של 0.3 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות: 19.03.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6. פרסום הבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות, במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חסרים גרפיים : עורך הבקשה נדרש בסימון שרטוט מלא התואם את ההיתר הקודם במלואו ב-2 הקומות.
17/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/05 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות

הבאות : 3340 א' תחילת תוקף 1994/01/10 כפיפות לתכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי חתכים עקרוניים בלבד, מחייבים. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2024/01/21, להלן נתוני הבדיקה : נמצאה חריגה מקו בניין מערבי צדי, בשיעור של כ- 0.25 מ'. המוצע מבוקש עבור התיישרות עם קיר הקונטור הקיים. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. החריגה מותרת בטווח 10% מהמרווח - קיר נושא פתחים. מרווח קיים של 3 מ' * 10% = 0.3 מ' – כמוצע. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בנייה : מרפסות גג : מוצעת מרפסת גג בשטח של 39.92 מ"ר. לעניין זה יש להמציא 2/3 חתימות שכנים שכן מדובר ברכוש משותף. עת פתיחת		
---	--	--

הבקשה הוגשו חתימות שכנים כפי המתבקש – אין מניעה לאשר. בחינה עיצובית : פתחי היציאה למרפסת הגג מבוקשים בנסיגה, בבחינת ר"צ נמצא כי הפתחים המוצעים אינם נצפים מגובה רחוב – אין מניעה לאשר. חסרים גרפיים בהרמוניקה : עורך הבקשה נדרש בסימון שרטוט מלא התואם את ההיתר הקודם במלואו ב-2 הקומות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בשונה מנספח בינוי בתב"ע 3340א" הקלה בקו בנין צידי לחזית מערבית בשיעור של 0.30 מטר	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חסרים גרפיים :

עורך הבקשה נדרש בסימון שרטוט מלא התואם את ההיתר הקודם במלואו ב-2 הקומות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2013/0037.06</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	זיכרמן עזריאל ישעיה
עורך הבקשה	הנדסאי גלר דינה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

דברי חיים 21, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	78	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
2984	תחילת תוקף	05/05/1983			
33567	תחילת תוקף	13/08/1992			
9989	תחילת תוקף	08/07/2008			

תאור הבקשה

היתר קודם בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה הינם :

-בתאריך 12.01.2021 ת.ב. 2013/37.03 ובו אושרה "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 212.21 מ"ר למניין שטח עקרי, 72.42 מ"ר למניין שטחי שרות ו- 71.74 מ"ר למניין מרפסות.

-בתאריך 15.11.2018 ת.ב. 2013/37.02 ובו אושרה "תוספת בנייה", בהיתר זה אושרו 97.58 מ"ר למניין שטח עקרי ו- 24.23 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות למגורים, ברח' דברי חיים 21 בקריות החסידיות, גוש : 30299 חלקה : 78.

מצב מוצע :

מעטפות עבור יח"ד 3 ו7. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו19.

להלן הפירוט :

קומת קרקע קיימת מפלס -0.00 :

חזית דרומית מערבית- עמודים בקומת החניה.

קומה א' קימת מפלס $+3.00$:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3.

קומה ב' קימת מפלס $+6.00$:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7.

קומה ג' קימת מפלס $+9.00$:

חזית דרומית מערבית- הרחבה עבור יח"ד 11.

חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר.

הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר.

קומה ד' קימת מפלס $+12.00$:

חזית דרומית מערבית- הרחבה עבור יח"ד 15.

חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז פינתית פתוחה עבור יח"ד 15. בעומק 1.5 מ' / 2 מ' ברוחב 4.30 מ' בפינה אחת 5.20 מ' בפינה השנייה סה"כ 13.49 מ"ר.

קומה ה' קימת מפלס $+15.00$:

חזית דרומית מערבית- הפיכת שטח לשטח עיקרי, מרפסת גג להכשרה.

חזית צפונית- סגירת מרפסת לשטח עיקרי.

קומה ו' ללא שינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה צוינו הקלות :

"הקלה בשלבויות ביצוע שלא בהינף אחד".

"הקלה בשונה מנספח בינוי".

"ניוד שטחים מצד לצד".

"הקלה עבור מרפסת עד 14 מ"ר".

"מרפסת מחוץ לקווי בניין".

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 78

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 04/07/2023.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה : מוצע בבקשה מעטפות עבור יח"ד 3 ו71. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו191. חלקן של ההרחבות זהות לנספח וחלקן בשונה פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו תנאים טרם דיון. לא ניתן לאשר את חלק המרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לקו בניין. ניתן לאשר : מעטפות, הרחבות ומרפסות בתוך קווי בניין. לא ניתן לאשר : הכשרת מרפסת בקומה ג שהינו מחוץ לבניין נדרש לצמצם לתוך קווי הבניין.

סטייה ניכרת : מוצע בבקשה : חלק ממרפסת מקורה להכשרה בקומה ג' מחוץ לקו בניין – לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה להסיר חלק מרפסת החורג מקו הבניין. נספח בינוי : קומה א' קימת מפלס +3.00 : חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה. קומה ב' קימת מפלס +6.00 : חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה. מרפסות זיו : חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיו מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה. הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	25/02/2024	חוות דעת תכנונית

9989א תחילת תוקף : 08/07/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *9989א' תחילת תוקף 08/07/2008, "אזור מגורים מיוחד" *תכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : "גובה בניה, מס קומות מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין". מוצע בבקשה : חלק ממרפסת מקורה להכשרה בקומה ג' מחוץ לקו בניין – לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה להסיר חלק ממרפסת החורג מקו הבניין. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט מנחה למעט הנושאים הבאים : "מס יח"ד מירבי, גובה בניה, מס' קומות מירבי, וקווי בניין מירבי." המוצע בבקשה שונה בחלקו מהמותר בנספח בינוי. פורסמו הקלות בנידון : "הקלה בשונה מנספח בינוי". "ניוד שטחים מצד לצד". "מרפסת מחוץ לקווי בניין". להלן הפרוט :		
--	--	--

קומת קרקע קיימת מפלס -0.00 : מותר ע"פ תב"ע : חזית דרומית מערבית- עמודים בקומת החניה. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- עמודים בקומת החניה תואמים נספח. קומה א' קימת מפלס $+3.00$: מותר ע"פ תב"ע עבור יח"ד 3 : חזית דרומית מערבית- הרחבה של חצי חדר+ הרחבה לסלון והרחבה קטנה נוספת. חזית מערבית- תוספת מרפסת. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה. קומה ב' קימת מפלס $+6.00$: מותר ע"פ תב"ע עבור יח"ד 7 : חזית דרומית מערבית- הרחבה של חצי חדר+ הרחבה לסלון והרחבה למרפסת קיימת. חזית מערבית- תוספת מרפסת. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה. קומה ג' קימת מפלס $+9.00$: מותר ע"פ תב"ע עבור יח"ד 11 : חזית דרומית מערבית- הרחבה של חצי חדר+ הרחבה לסלון. חזית מערבית- הרחבה למרפסת. הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ'		
---	--	--

ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- הרחבה עבור יח"ד 11. חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- לא ניתן לאשר את החלק החורג מקו הבניין על אף ההקלה שפורסמה, קווי הבניין הינם סטיה ניכרת- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה. הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר. קומה ד' קימת מפלס +12.00 : מותר ע"פ תב"ע עבור יח"ד 15 : חזית דרומית מערבית- הרחבה של חצי חדר+ הרחבה לסלון והרחבה למרפסת קיימת. חזית מערבית- הרחבה למרפסת. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- הרחבה עבור יח"ד 15. חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז פינתית פתוחה עבור יח"ד 15. בעומק 1.5 מ' / 2 מ' ברוחב 4.30 מ' בפינה אחת ו5.20 מ' בפינה השנייה סה"כ 13.49 מ"ר. המרפסת הנ"ל בשונה מנספח הבינוי בתוך קווי בנין- אין מניעה לאשר. קומה ה' קימת מפלס +15.00 : מותר ע"פ תב"ע עבור יח"ד 19 : חזית דרומית מערבית- הרחבה של חצי חדר+ הרחבה לסלון והרחבה למרפסת קיימת. חזית מערבית- הרחבה למרפסת. מוצע בבקשה : חזית דרומית מערבית- הפיכת שטח לשטח עיקרי, מרפסת גג להכשרה עבור יח"ד 19. חזית צפונית- סגירת מרפסת לשטח עיקרי. שטח סגירת המרפסת הינו במקום כלל ההרחבה המותרת בחזית דרומית מערבית והשאר חלק מהשטח למרפסת גג פתוחה. פורסמה הקלה בנידון : "ניוד שטחים מצד לצד".- אין מניעה		
--	--	--

לאשר. קומה ו' ללא שינוי. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 5.3 "הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד ובגג נפרד. מוצע בבקשה הרחבות שונות מנספח הבינוי, הרחבות שאינן זהות לנספח הבינוי ומעטפות עבור הרחבות בקומות מעל. פורסמה הקלה בנידון להלן ההקלה: "הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד". - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים" קומה ג' קימת מפלס +9.00: חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר. לא ניתן לאשר את החלק החורג מקו הבניין – על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה. שטחי בניה: מוצע בבקשה: מעטפות עבור יח"ד 3 ו7. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו19. המעטפות ליח"ד 3 ו7 הינם בהתאם להרחבה הניתנת בתב"ע. ההרחבות עבור יח"ד 11 ו15 בהתאם להרחבה הניתנת בתב"ע. ההרחבה עבור יח"ד 19- ישנה הרחבה לסלון שלא מומשה בבקשה אלא הושארה כמרפסת גג שטח זה שלא מומש כ3.6 מ' הועבר לחזית צפונית לסגירת מרפסת קיימת וחישובה כשטח עיקרי. - אין מניעה לאשר. מס קומות: מותר ע"פ תב"ע: 8 קומות.		
--	--	--

מוצע בבקשה : הרחבות ליח"ד קיימות ללא שינוי במס' הקומות. ניוד שטח : מוצע בבקשה : קומה ה' קימת מפלס +15.00 : חזית דרומית מערבית- הפיכת שטח לשטח עיקרי, מרפסת גג להכשרה. חזית צפונית- סגירת מרפסת לשטח עיקרי. שטח סגירת המרפסת הינו במקום כלל ההרחבה המותרת בחזית דרומית מערבית והשאר חלק מהשטח למרפסת גג פתוחה. פורסמה הקלה בנידון : "ניוד שטחים מצד לצד".- אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ג' קימת מפלס +9.00 : חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- לא ניתן לאשר את החלק החורג מקו הבניין על אף ההקלה שפורסמה, קווי הבניין הינם סטיה ניכרת- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה. הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר.- מרפסת זו אינה מחושבת בשטחים מוצעים, המרפסת הינה מקורה בן 3 קירות- על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע. קומה ד' קימת מפלס +12.00 : חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז פינתית פתוחה עבור יח"ד 15. בעומק 1.5 מ' / 2 מ' ברוחב 4.30 מ' בפינה אחת ו5.20 מ' בפינה השנייה סה"כ 13.49 מ"ר- המרפסת הנ"ל בשונה מנספח הבינוי בתוך קווי בנין- אין מניעה לאשר. מרפסת גג :		
--	--	--

מוצע בבקשה : קומה ה' קימת מפלס +15.00 : חזית דרומית מערבית- מרפסת גג להכשרה- המרפסת המוצעת הינה במקום הרחבה ע"פ התב"ע וניוד שטחה לחזית צפונית- אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : מוצע בבקשה הורדת עמודים בקומת הקרקע בהתאם לתב"ע. בקרה הנדסית : לא נדרש בניין לאחר 1980. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה מעטפות עבור יח"ד 3 ו71. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו19. חלקן של ההרחבות זהות לנספח וחלקן בשונה פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו תנאים טרם דיון. לא ניתן לאשר את חלק המרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד הקלה בשונה מנספח בינוי ניוד שטחים מצד לצד הקלה עבור מרפסת עד 14 מ"ר מרפסת מחוץ לקווי בניין	30/05/2023	הכנת נוסח פרסום

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	חישוב שטח עיקרי עבור מרפסת בקומה ג' שלא חושבה בפתיחת תיק	10

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה מעטפות עבור יח"ד 3 ו7. והרחבות עבור יח"ד 11,15 ו19.

חלקן של ההרחבות זהות לנספח וחלקן בשונה פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו תנאים טרם דיון.

לא ניתן לאשר את חלק המרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לקו בניין.

ניתן לאשר:

מעטפות, הרחבות ומרפסות בתוך קווי בניין.

לא ניתן לאשר:

הכשרת מרפסת בקומה ג' שהינו מחוץ לבניין נדרש לצמצם לתוך קווי הבניין.

סטייה ניכרת:

מוצע בבקשה: חלק ממרפסת מקורה להכשרה בקומה ג' מחוץ לקו בניין – לא ניתן לאשר מהווה סטייה ניכרת מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה להסיר חלק מרפסת החורג מקו הבניין.

נספח בינוי:

קומה א' קימת מפלס +3.00:

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 3- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

קומה ב' קימת מפלס +6.00 :

חזית דרומית מערבית- מעטפת להכשרה עבור יח"ד 7- המעטפת הינה הרחבה לסלון ולחצי חדר- עקב כך שהמעטפת הינה הרחבה לחדרים קיימים, על עורך הבקשה להוסיף קיר חוצץ בין המעטפת המוצעת לבין הדירה הקיימת, בנוסף ע"פ הוראת מנהל האגף עקב עבירות הבניה הרבות ביח"ד (כפי שסומנו בהרמוניקה) זו יש לסמן הריסות אלו להריסה בהיתר זה.

מרפסות זיז :

חזית מערבית- הכשרת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד 11 חלקית מחוץ לקו בניין בעומק 1.5 מ' ברוחב 6.60 מ' סה"כ 9.9 מ"ר בשונה מנספח הבינוי- על עורך הבקשה לסמן את שטח המרפסת החורגת מקו הבניין להריסה בהיתר זה.

הרחבת מרפסת נוספת להכשרה בהתאם לתב"ע בעומק 3.10 מ' ברוחב 2.10 מ' סה"כ 6.51 מ"ר על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת זו כשטח עיקרי מרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2006/0067.04</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים עבור שינוי בפתחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליצור שי
עורך הבקשה	פרג יהודה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בלפור 14, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
13640	תחילת תוקף	04/01/2014	001	מגורים ב	922
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים שהופקו בחלקה הנידונה :

בתאריך 2022.08.01 הינו להיתר בניה בת.ב. 04.67/2006 עבור " חיזוק הבניין והוספת שתי קומות לבניין

ע"פ תב"ע.", בהיתר זה אושרו 71.377 מ"ר למניין שטחים עיקריים 65.14 מ"ר למניין שטחי שרות 120.07 מ"ר שטחי מרפסות.

בתאריך 2009.09.15 הינו להיתר בניה בת.ב. 01.67/2006 עבור "בניית חדר מדרגות ופיר מעלית לבניין קיים בן 4 קומות".

בתאריך 2006.06.07 הינו להיתר בניה בת.ב. 00.67/2006 עבור "שינויים בפתחים הגבהת תיקרה בקומה אחרונה של הבנין".

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה קים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, ובו 5 יח"ד קיימות.

מצב מוצע :

שינויי פתחים בבניין ופיצול מחסן בקומת הקרקע ל2 מחסנים, להלן הפרוט :

קומת מרתף -3.00 :

חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים.

קומת כניסה +-0.00 :

ללא שינוי.

קומה א' מפלס +3.65 :

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר.

קומה ב' מפלס +7.65 :

ללא שנוי.

קומה ג' מפלס +11.05 :

חזית מזרחית, מערבית- שינויי פתחים.

קומה ד' מפלס +14.30 :

חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן ל2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'.
	למחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת.
	סטייה ניכרת :
	קומה א' מפלס +3.65 :
	חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר.
	נספח בינוי :
	קומת מרתף -3.00 :
	חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קניינים למחסן.
	קומה א' מפלס +3.65 :
	חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטייה ניכרת- לא ניתן לאשר.
	קווי בניין :
	על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת שהינה מחוץ לקו בניין.

על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית. שטחי בניה : על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים : חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת. תיקונים ע"פ הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9700 תחילת תוקף : 23/08/2014 ייעוד הקרקע :	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 13640 תחילת תוקף 04 / 01 / 2014 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1.2 י"א : "גובה הבניין, מס' יח"ד, קווי הבניין, מס' הקומות, שימור החזית הקדמית כפי שמופיע בנספח הבינוי, שנוי מהוראות לעניין עצים בוגרים, חנייה כפי הנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.65 : חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר. קומה ד' מפלס +14.30 : חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים- הפתחים לשינוי בחזית דרומית הינם בחזית קדמית הנדרשת שימור כפי המופיע בנספח הבינוי- הופנתה חוות דעת משפטית לעו"ד דני ליבמן האם הנ"ל אינו מכוון לשינויי בקומות החדשות שהפתחים בהם אינם לשימור- תשובת עו"ד דני ליבמן "שימור החזית הקיימת והפתחים הינם מחייבים, לבניה החדשה נספח הבינוי מנחה" (תוידק לארכיב)- מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניה החדשה. נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים כגון : פרטי אבן, פתחים בחזיתות, גובה בניין, שימור ועיצוב חזית קדמית וגדר, חניה מכאנית וחלוקת החניות. מוצע בבקשה : קומת מרתף -3.00 : חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קניינים למחסן. קומה א' מפלס +3.65 :		
---	--	--

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטיה ניכרת- לא ניתן לאשר. קומה ג' מפלס +11.05 : חזית מזרחית, מערבית- שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. קומה ד' מפלס +14.30 : חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. שלביות ביצוע : מותר ע"פ תב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה : שינויי פתחים וחלוקת מחסן 2ל מחסנים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/03 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה מרפסת מוצעת בקומה א' בחזית צפונית החורגת בכ 1 מ' מחוץ לקו בניין. קווי הבניין הינם סטיה ניכרת. בנוסף ישנם סימוני עצים לשימור שלא סומנו ע"ג המדידה בהרמוניקה. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת. על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית. שטחי בניה : מוצע בבקשה שינוי פתחים, פיצול מחסן קים 2ל מחסנים ומרפסת מוצעת בחזית צפונית בקומה א'. השטח היחיד שנוסף בבקשה הינו המרפסת המוצעת- אך בהמלצת המחלקה לא לאשרה עקב סטיה ניכרת מקו בניין. - על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת.		
--	--	--

מספר קומות : ללא שינוי. מספר יחידות דיור : 7 יח"ד קיימות ללא שינוי במס יח"ד. מרפסת זיז : קומה א' מפלס +3.65 : חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר- המרפסת המוצעת לא מחושבת כלל, בנוסף הינה מחוץ לקו בניין כאשר קווי הבניין הינם סטיה ניכרת. על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז בקומה א' מהבקשה. מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מרתף -3.00 : חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים. חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- ראה סעיף תימוכין קנייניים- לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : קומת מרתף -3.00 : חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים. חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן.		
--	--	--

אישור שימור : התקבל אישור לדיון בתאריך 2024.01.03 ע"י אדר' קארין הלוי. איכות הסביבה : התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 30/11/2023 ע"י מור אלגרבל טליה. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן ל2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'. למחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת. תיקונים ע"פ הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי.	23/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	6
	אישור משרד הבריאות	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן ל2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'.

למחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת.

סטייה ניכרת :

קומה א' מפלס +3.65 :

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר.

נספח בינוי :

קומת מרתף -3.00 :

חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קניינים למחסן.

קומה א' מפלס +3.65 :

חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטייה ניכרת- לא ניתן לאשר.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת שהינה מחוץ לקו בניין.

על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת.

תימוכין קניינים :

חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים.

על עורך הבקשה להמציא תימוכין קנייניים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה להמציא תימוכין קנייניים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת.

תיקונים ע"פ הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2011/0661.01</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות פיצול יח"ד, תוספת בנייה, מרפסות, ממ"ד, מדרגות חוץ ומעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלטר אסתר
עורך הבקשה	יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בר גיורא 22, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959			
941559	תחילת תוקף	28/05/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 1975/08/05 ב-ת.ב. 00.2011/661 עבור "תוספות עפ"י תב"ע ותוספת מעליות" בהיתר זה אושרו 147.42 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 2.61 מ"ר עבור שטחי שירות למעליות

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב בר גיורא 22, בשכונת מקור ברוך גוש : 30911, חלקה : 21

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת

חזית מזרחית :

מוצעת מעלית חיצונית

קומה ראשונה , מפלס +3.50 :

חזית צפונית :

מוצע ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת

חזית מזרחית :

מוצעת מעלית חיצונית

קומה שניה , מפלס +7.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי וכן ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת

חזית מזרחית :

מוצעת מעלית חיצונית

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית

קומה שלישית מפלס +10.00 :

שינויים פנימיים ופיצול יח"ד

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי וכן ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת

חזית מזרחית :

מוצעת מעלית חיצונית ותוספת מדרגות חיצוניות לקומה זו.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

חזית דרומית :

מוצעת תוספת בינוי ליח"ד קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י תקנה 36 במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע וכל הבעלים הינם מבקשים – נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21

לא בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י תקנה 36 במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע וכל הבעלים הינם מבקשים.

מידע קודם

מתאריך	
11/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. אישור שימור : הוסף למערכת תנאי שיירשם בהיתר.
08/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 941559 תחילת תוקף : 28/05/2022 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה :

התיק נידון ברשות רישוי מיום 24.12.2023 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק. ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת והיא זו הנבחנת עתה. הוחל בפרסום הבקשה ביום 20.02.2024 בדבר "הקלה על בנייה שלא בהינף אחד". תום מועד להגשת התנגדויות : 19.03.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. להלן התייחסות בהתאם להחלטת ר"ר : לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה השלישית מפלס +10.00 וכך מהווה סטיה לעניין שלביות ביצוע כאשר לא פורסמה הקלה לנידון כמו"כ יש לציין הערה לעניין השטחים מתחת לטבלה בטופס 1 וכן לחשב את שטחי המרפסות כנדרש וכן להציג חישוב מי נגר וחישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד. התייחסות האגף : הוחל בפרסום הבקשה ביום 20.02.2024 בדבר "הקלה על בנייה שלא בהינף אחד". תום מועד להגשת התנגדויות : 19.03.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. שטחי בניה : על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה בטופס 1 כי חריגה משטחי השירות תילקח מיתרת שטחים עיקרים עפ"י התב"ע וכן לחשב את שטחי השירות כשטחי שירות למדרגות ולא למערכת טכניות. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי בוצעו דרישות אלו.		
--	--	--

מרפסות זיז : קומה שניה , מפלס +7.00 , חזית מזרחית : על עורך הבקשה לחשב שטח מקורה מרפסות כעיקרי מרפסות עפ"י התב"ע. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי בוצעה דרישה זו. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב של מי נגר כנדרש ולוודא עמידה במותר. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי בוצעה דרישה זו ואף עומד במותר. תכסית : על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית ולוודא עמידה במותר. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי בוצעה דרישה זו ואף עומד במותר. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור לתוכנית המעודכנת. התייחסות האגף : ביום 12.12.2023 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים ע"י נפתלי אלונה. הוסף תנאי למערכת. נוהל בקרה הנדסית :		
--	--	--

התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי ע"י מאור ברעם בתאריך 22/11/2023 כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית דרומית – על עורך הבקשה להסיר את התוספת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית הדרומית. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי בוצעה דרישה זו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התייחסות האגף : ביום 14.02.2024 הוגשה תכנית מתוקנת ב, העונה לדרישת האגף.		
1. הקלה על בנייה שלא בהינף אחד	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה השלישית מפלס 10.00 + וכך מהווה סטיה לעניין שלביות ביצוע כאשר לא פורסמה הקלה לנידון כמו"כ יש לציין הערה לעניין השטחים מתחת לטבלה בטופס 1 וכן לחשב את שטחי המרפסות כנדרש וכן להציג חישוב מי נגר וחישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה טרם הפניה לפרסום יש לתקן את ההרמוניקה להלן : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד שטחי בניה :	24/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה בטופס 1 כי חריגה משטחי השירות תילקח מיתרת שטחים עיקרים עפ"י התב"ע וכן לחשב את שטחי השירות כשטחי שירות למדרגות ולא למערכת טכניות מרפסות זיז : קומה שניה , מפלס +7.00 , חזית מזרחית : על עורך הבקשה לחשב שטח מקורה מרפסות כעיקרי מרפסות עפ"י התב"ע ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב של מי נגר כנדרש ולוודא עמידה במותר תכסית : על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית ולוודא עמידה במותר אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור לתוכנית המעודכנת נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי ע"י מאור ברעם בתאריך 22/11/2023 כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה שלישית מפלס + 10.00 בחזית דרומית – על עורך הבקשה להסיר את התוספת בקומה שלשית מפלס +10.00 בחזית הדרומית חוות דעת אדריכלית :		
---	--	--

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה השלישית מפלס +10.00 וכך מהווה סטיה לעניין שלביות ביצוע כאשר לא פורסמה הקלה לנידון כמו"כ יש לציין הערה לעניין השטחים מתחת לטבלה בטופס 1 וכן לחשב את שטחי המרפסות כנדרש וכן להציג חישוב מי נגר וחישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה טרם הפניה לפרסום יש לתקן את ההרמוניקה להלן : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד שטחי בניה : על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה בטופס 1 כי חריגה משטחי השירות תילקח מיתרת שטחים עיקרים עפ"י התב"ע וכן לחשב את שטחי השירות כשטחי שירות למדרגות ולא למערכת טכניות מרפסות זיז : קומה שניה , מפלס +7.00 , חזית מזרחית : על עורך הבקשה לחשב שטח מקורה מרפסות כעיקרי מרפסות עפ"י התב"ע ניהול מי נגר :	14/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה להציג חישוב של מי נגר כנדרש ולוודא עמידה במותר תכסית : על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית ולוודא עמידה במותר אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור לתוכנית המעודכנת נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי ע"י מאור ברעם בתאריך 22/11/2023 כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית דרומית – על עורך הבקשה להסיר את התוספת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית הדרומית חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 941559 תחילת תוקף : 28/05/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג	14/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 941559 תחילת תוקף 15/02/2022 מגורים ג' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : "גובה בניה , מס' יחיד וקווי הבניין". המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד כתוספת ליחיד קיימת חזית מזרחית : מוצעת מעלית חיצונית קומה ראשונה , מפלס +3.50 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד כתוספת ליחיד קיימת חזית מזרחית : מוצעת מעלית חיצונית קומה שניה , מפלס +7.00 : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וכן ממ"ד כתוספת ליחיד קיימת חזית מזרחית :		
--	--	--

מוצעת מעלית חיצונית כמו"כ מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית קומה שלישית מפלס +10.00 : שינויים פנימיים ופיצול יח"ד חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וכן ממ"ד כתוספת ליח"ד קיימת חזית מזרחית : מוצעת מעלית חיצונית ותוספת מדרגות חיצוניות לקומה זו. כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חזית דרומית : מוצעת תוספת בינוי ליח"ד קיימת. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י נוהל בקרה הנדסית נדרש להסיר את התוספת המוצעת בחזית דרומית בקומה השלישית – ראה סעיף שלביות ביצוע שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י אישור נוהל בקרה הנדסית נדרש להסיר את הבינוי בקומה שליית מפלס +10.00 מהבקשה וע"כ ישנה בניה שלא בהינף אחד – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה שלא בהינף אחד קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הנכיסה הקובעת . קיים בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות רק פיצול יח"ד ותוספת בינוי בקומות הקיימות מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 5 יח"ד קיים בבקשה : 2 יח"ד מוצע בבקשה : פיצול יח"ד אחת ל- 3 יח"ד . בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד במס' יח"ד כנדרש . גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה בסך 14.10+ מטר (גובה בניה עפ"י הנספח היות וטבלה 5 מפנה לנספח) מוצע בבקשה : גובה מבנה בסך 14.10+ מטר בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה עומד בגובה המותר. שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 415.44 מ"ר קיים בבקשה : בסך של 329.60 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 29.60 מ"ר חישוב : 359.20 = 329.60 (קיים בבקשה) + 29.60 מ"ר (מוצע בבקשה) = מ"ר > 415.44		
---	--	--

ש.שירות : מותר בתב"ע : בסך של 20.38 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 69.46 מ"ר < 20.38 מ"ר מוצע בבקשה שטחי שירות עבור ממ"דים וחדר מדרגות כאשר עפ"י התב"ע ניתן לראות כי שטחי הממ"דים מחושבים בשטח עיקרי וע"כ החריגה בשטחי השירות היות ויתר השטחים הם בסך של 20.34 מ"ר אך לא מחושבים כנדרש – על עורך הבקשה לציין הערת מתחת לטבלה בטופס 1 כי חריגה משטחי השירות תילקח מיתרת שטחים עיקרים עפ"י התב"ע וכן לחשב את שטחי השירות כשטחי שירות למדרגות ולא למערכת טכניות מרפסות זיז : קומה שניה , מפלס +7.00 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 8.43 מ"ר בעומק של 1.05 מטר וברוחב של 8.03 מטר כאשר המרפסת מקורה בשטח של 4.20 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב שטח מקורה מרפסות כעיקרי מרפסות עפ"י התב"ע קומה שלישית מפלס +10.00 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.20 מ"ר בעומק של 1.05 מטר וברוחב של 4.00 מטר ומחושבת כנדרש. ממ"ד : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 9.23 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין קומה ראשונה , מפלס +3.50 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 9.23 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין קומה שניה , מפלס +7.00 : חזית צפונית :		
--	--	--

מוצע ממ"ד בשטח של 9.23 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין קומה שלישית מפלס +10.00 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 9.23 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין כאשר הממ"דים מחושבים בשטחי שירות 9 מ"ר נטו והיתר בשטח עיקרי אך על עורך הבקשה לציין כי שטחי השירות נלקחים מיתרת שטחים עיקריים עפ"י התב"ע (ראה סעיף שטחי בניה) ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1 (ט) : ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי - על עורך הבקשה להציג חישוב של מי נגר כנדרש ולוודא עמידה במותר תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 54% מתא שטח, דהיינו 54% * 197 מ"ר = 106.38 מ"ר מוצע בבקשה : בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה עומד במותר אך לא הציג חישוב – על עורך הבקשה להציג חישוב של תכסית ולוודא עמידה במותר אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 20/10/2022 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 22/09/2022 ע"י אלונה נפתלי – היות ונדרש להסיר את התוספת בקומה שלישית מפלס +10.000 בחזית הדרומית וכך מהווה שהתוכנית הסופית אינה זהה לאישור מחלקת שימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור לתוכנית המעודכנת		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור ניהול בקרה הנדסי ע"י מאור ברעם בתאריך 22/11/2023 כאשר עפ"י אישור ניהול בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית דרומית – על עורך הבקשה להסיר את התוספת בקומה שלישית מפלס 10.00 + בחזית הדרומית חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי כאשר עפ"י אישור ניהול בקרה הנדסי נדרש להסיר את התוספת המוצעת בקומה השלישית מפלס 10.00 + וכך מהווה סטיה לעניין שלביות ביצוע כאשר לא פורסמה הקלה לנידון כמו"כ יש לציין הערה לעניין השטחים מתחת לטבלה בטופס 1 וכן לחשב את שטחי המרפסות כנדרש וכן להציג חישוב מי נגר וחישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

	7788070110 - אישור שירותי הכבאות -	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

אישור שימור :

הוסף למערכת תנאי שיירשם בהיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0346.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בזק שלומי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שד משה דיין 53, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340א	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים לאחרונה, כדלהלן :

ביום 10.12.2019 הופק היתר עבור הרחבות בנייה, ממ"ד וכן מרפסות. תיק רישוי מספר 2009/774.01. בהיתר זה אושרו 21.59 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 18.10.2017 הופק היתר עבור הרחבת בנייה. תיק רישוי מספר 2016/782.00. בהיתר זה אושרו 27.75 מ"ר למניין שטח עיקרי.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2023/346.00 בסטטוס "נפתח תיק רישוי".

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 53 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30628 , חלקה : 16.
מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים, בעל שלוש כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור משפחת בזק מיח"ד מספר 29 מוצעות התוספות הבאות :

במפלס +4.32 מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, אחורית.

במפלס +7.17 שינויים פנימיים.

במפלס +10.02 מוצעת הרחבת יח"ד ע"י הוספת חדר על הגג, הכוללת חדר מחוזה וכן מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"תוספת חדר מחוזה".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחזית מזרחית".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/01/09 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה :

הרחבת בנייה : עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג. בחינה עיצובית : עורך הבקשה אינו מצוי מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר.	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים(חתיכים), מנחים למעט "מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה(1.5 מ')". המוצע אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר וחדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/08/09 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה : הרחבת בנייה : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית, יותר חדר על הגג בשטח של 30.00 מ"ר כולל חדר מדרגות. עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג').		
---	--	--

חדר מחוץ מכוח חוק ההסדרים ניתן לאשר חדר מחוץ מעבר לשטחי הבנייה בתנאים הבאים : ללא התכנות להקמת עמודות ממ"דים לכלל יח"ד – בבקשה נראה כי המבנה מאופיין בנישות רבות, כך שיקשה על הקמת עמודות – אין מניעה לאשר. צריך שיהיה מוגש בתוך תחום קווי בניין מאושרים – כמוצע (בקונטור קיים). שטח חדר מחוץ : 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. את השטח העולה על ה 9 מ"ר מציע עורך הבקשה כשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג : עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 12.49 מ"ר. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג'). על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג. בחינת מרפסת זיז : במפלס +4.32 מוצעת הרחבה למרפסת זיז בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק רישוי מספר 2009/774.01. שטח : מותר : מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : עבור יח"ד מספר 29 מבוקשת הרחבה למרפסת זיז בשטח של 8.51 מ"ר, בנוסף לזיז קיים בשטח של 3.01 מ"ר – סה"כ זיז לדירה בשטח של 11.52 מ"ר – כמותר. עומק : מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.		
---	--	--

מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש – אין מניעה לאשר. מרווח : מרפסת הזיז מבוקשת בתוך תחום קווי בניין מאושרים. מספר קומות : אין במוצע שינוי במספר הקומות הקיימות, שכן עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". גבהים : קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1250:1). עורך הבקשה מציע גובה של 13.97 מ'. מוצע חדר על הגג ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יח"ד בבניין". בחינה עיצובית : מרפסת הזיז להשלמה מבוקשת בהתאם לתכנית צל מאושרת. בבחינת פתחי בנייה - עורך הבקשה שומר על השפה האדריכלית של המבנה. עורך הבקשה אינו מציע מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסת גג תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחזית מזרחית.	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

הרחבת בנייה :

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

מרפסת גג :

על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג.

בחינה עיצובית :

עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0346.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסמן משה אברהם
עורך הבקשה	מהנדס פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

שד משה דיין 53 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
א3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים לאחרונה, כדלהלן :

ביום 10.12.2019 הופק היתר עבור הרחבות בנייה, ממ"ד וכן מרפסות. תיק רישוי מספר 2009/774.01. בהיתר זה אושרו 21.59 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 18.10.2017 הופק היתר עבור הרחבת בנייה. תיק רישוי מספר 2016/782.00. בהיתר זה אושרו 27.75 מ"ר למניין שטח עיקרי.

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2023/346.01 בסטטוס "נפתח תיק רישוי".

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 53 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30628 , חלקה : 16.
מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים, בעל שלוש כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור משפחת גרוסמן מיח"ד מספר 30 מוצעות התוספות הבאות :

במפלס +4.32 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מערבית, קדמית.

במפלס +7.17 מרפסת זיז לחזית דרומית מערבית, קדמית וכן שינויים פנימיים.

במפלס +10.02 הרחבת יח"ד ע"י הוספת חדר על הגג וכוללת חדר מחוץ וכן מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"תוספת חדר מחוץ".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת מרפסת זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית".

"בנייה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/12/26 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
20/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה : הרחבת בנייה : עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג : על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג. בחינת מרפסות זיז : מוצע : עבור יח"ד מספר 30 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.65 מ"ר – כמותר, אולם על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח מרפסות זיז ליח"ד שאינו עולה על 12 מ"ר. לחילופין יצומצם שטח מרפסות הזיז לכדי 12 מ"ר, כל אחת. מרווח : מרווח קיים של 4 מטר * 40% = 1.6 מטר – על עורך בקשה לצמצם עומק חריגת מרפסות הזיז במפלסים 4.32+ וכן 7.17+, לכדי עומק של 1.6 מטר בלבד. בחינה עיצובית : עורך הבקשה אינו מציע מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין מיקום מתקני הגג. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים(חתיכים), מנחים למעט "מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה(1.5 מ')". המוצע אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר ועפ"י סעיף 9 ז' לתקנון התכנית, חדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/06/26 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט מרפסות		
--	--	--

הזיז החורגות מקו הבניין בעומקים משתנים. (מפורט תחת כותרת "בחינת מרפסות זיז", בחו"ד זו) פורסמה הקלה בנוסח "תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". מההקלה שפורסמה ניתן להבין כי מדובר במרפסות זיז החורגות מקו הבניין. שטחי בניה : הרחבת בנייה : עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית, יותר חדר על הגג בשטח של 30.00 מ"ר כולל חדר מדרגות. עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת (כניסה ג'). חדר מחוזק מכוח חוק ההסדרים ניתן לאשר חדר מחוזק מעבר לשטחי הבנייה בתנאים הבאים : ללא התכנות להקמת עמודות ממ"דים לכלל יח"ד – בבקשה נראה כי המבנה מאופיין בנישות רבות, כך שיקשה על הקמת עמודות – אין מניעה לאשר. צריך שיהיה מוגש בתוך תחום קווי בניין מאושרים – כמוצע (בקונטור קיים). שטח חדר מחוזק : 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. את השטח העולה על ה 9 מ"ר מציע עורך הבקשה כשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג : עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 3.30 מ"ר. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת (כניסה ג'). על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג.		
---	--	--

בחינת מרפסות זיז : יצוין : במפלס +4.32 וכן במפלס +7.17 מוצעות מרפסות זיז בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק רישוי מספר 2009/774.01. שטח : מותר : מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : עבור יח"ד מספר 30 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.65 מ"ר – כמותר, אולם על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח מרפסות זיז ליח"ד שאינו עולה על 12 מ"ר. לחילופין יצומצם שטח מרפסות הזיז לכדי 12 מ"ר, כל אחת. עומק : מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : 2 מרפסות זיז בעומק של 1.77 מטר. הוגשה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז. מרווח : מותר : בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, ניתנת בקו בניין קדמי ואחורי חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מוצע : 2 מרפסות זיז בעומק של 1.77 מטר. מרווח קיים של 4 מטר * 40% = 1.6 מטר – על עורך בקשה לצמצם עומק חריגת מרפסות הזיז במפלסים +4.32 וכן +7.17, לכדי עומק של 1.6 מטר בלבד. מספר קומות : אין במוצע שינוי במספר הקומות הקיימות, שכן עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה) : "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". גבהים : קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1:1250). עורך		
--	--	--

הבקשה מציע גובה של 13.97 מ'. מוצע חדר על הגג ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יח"ד בבניין". בחינה עיצובית : מרפסת הזיז המוצעת להרחבה מבוקשת בהתאם לתכנית צל מאושרת. בבחינת פתחי בנייה - עורך הבקשה שומר על השפה האדריכלית של המבנה. עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין שטח מרפסת הגג וכן מיקום מתקני גג. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסת גג תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

	בניה בשונה מנספח הבינוי.	
--	--------------------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

הרחבת בנייה :

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות.

על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף.

מרפסת גג :

על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג.

בחינת מרפסות זיז :

מוצע : עבור יח"ד מספר 30 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.65 מ"ר – כמות, אולם על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח מרפסות זיז ליח"ד שאינו עולה על 12 מ"ר. לחילופין יצומצם שטח מרפסות הזיז לכדי 12 מ"ר, כל אחת.

מרווח :

מרווח קיים של 4 מטר * 40% = 1.6 מטר – על עורך בקשה לצמצם עומק חריגת מרפסות הזיז במפלסים +4.32 וכן +7.17, לכדי עומק של 1.6 מטר בלבד.

בחינה עיצובית :

עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין מיקום מתקני הגג.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0253.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנפרד "ישראל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הזית 1, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1749	תחילת תוקף	01/02/1973			
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30911	תחילת תוקף	16/07/1959			
א6598	תחילת תוקף	15/07/2006			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת הופקו היתרי בניה לאחרונה, כדלהלן :

ביום 22.08.2023 בת.ב שמספרו 2019/399.01 עבור תוספות בנייה, ממ"ד. במסגרת היתר זה אושרו 115.04 מ"ר, למניין שטח עיקרי.

ביום 13.07.2021 בת.ב שמספרו 2019/399.00 עבור תוספות בנייה, ממ"ד ומחסנים. במסגרת היתר זה אושרו 51.75 מ"ר, למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב הזית 1 שבשכונת מקור ברוך. גוש : 30911 , חלקות : 8.
מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, הכולל 2 כניסות, בן 4 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 3 :

לחזית דרומית מוצעת הרחבת בנייה וכן ריצוף חצר.

לחזית צפונית אחורית מוצע ממ"ד, עפ"י תכנית צל בתיק רישוי מספר 2019/399.01.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקווי הבניין".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/12/19 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבל התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	קווי בניין :
	קווי הבניין סומנו בצורה לקויה – על עורך הבקשה לתקן זאת.
	שטחי בניה :
	שטח מרפסת גג :
	על עורך הבקשה למנות את מרפסת הגג המתבקשת מעל הרחבת

הבנייה, למניין שטחי מרפסות. בחינת ממ"ד : על עורך הבקשה לשנות מיקום חלון כפי המסומן בהרמוניקה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6598 תחילת תוקף : 15/07/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 6598 א' תחילת תוקף 15.07.2006. - כפיפות לתכנית 1749 תחילת תוקף 01.02.1973. - כפיפות לתכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי, מפורט,	29/02/2024	חוות דעת תכנונית

מחייב(שותק). המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק למעט תכנון פנימי שונה במעט וכן ממ"ד, המבוקשים בשונה מנספח הבינוי. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע – 9 ט': "תוספות הבנייה המוצעות בחזיתות הבניין הקיים, תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד וכד' יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הקומה המוצעת בתכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבנייה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנינה בהינף אחד". המוצע בבקשה הנידונה עומד בהנחיית סעיף שלביות ביצוע. יובהר, אין משום הוספת קומה ולכן ההתייחסות הינה לגבי סעיף מספר 1, בשלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/01/12 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: קווי הבניין סומנו בצורה לקויה – על עורך הבקשה לתקן זאת. ההרחבה המוצעת לכיוון דרום מבוקשת בתוך תחום קו בניין מאושר, אדום. מוצע ממ"ד החורג מקו וקונטור הבניין בשיעור של 3 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מוצע ריצוף חצר החורג מקו בניין – אין מניעה לאשר. שטחי בניה: שטח עיקרי: מוצעת הרחבת בנייה בשטח של 21.24 מ"ר. בבדיקת המוצע אל		
---	--	--

מול נספח הבינוי נמצא כי המידות המסומנות ע"ג ההרמוניקה תואמות במדויק לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. שטח מרפסת גג : על עורך הבקשה למנות את מרפסת הגג המתבקשת מעל הרחבת הבנייה, למניין שטחי מרפסות. בחינת ממ"ד : שטח : מותר : שטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. מוצע : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. בליטה למרווח אחורי : מותר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מטר לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע : ממ"ד הבולט 3 מטר מקיר הבניין. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע עד לגבול חלקה מאחר וזהו המיקום הנכון תכנונית הגם שמאפשר עפ"י תכנית צל עד גבול חלקה, בתיק רישוי מספר 2019/399.01. חלון לחלקה גובלת – יש לשנות מיקום חלון כפי המסומן בהרמוניקה. תכנון אדריכלי : המוצע מבוקש כפי נספח בינוי פרט לממ"ד המוצע וריצוף החצר. מוצע ממ"ד שכביכול תואם למיקום תכנית צל מאושרת, אולם בפועל הממ"ד התרחק מזרחה בכ- 2 מטר. יובהר כי המוצע אינו מהווה פגיעה תכנונית עבור הממ"דים בקומות העליונות. על כן מאחר ובוצע פרסום לפי 149 כפי המתבקש הגם שללא התנגדויות – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום חלון ממ"ד, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.		
--	--	--

רוב קנייני : עבור המוצע הוגש רוב קנייני עת פתיחת הבקשה – שמור בארכיב אופטי. אישור שימור : אישור מחלקת השימור התקבל בתנאים ביום 06.02.2024 ע"י צחור יהונתן. תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקווי הבניין	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום.	10
	במידה וידרשו שינויים בתכנון, המשפיעים באופן ניכר על השימור, יש להציגם שוב למחלקת שימור ולקבל אישור חדש.	11
	גוון, אופי וסיתות אבן כמו גם חומריות, מרקם וגוון צבע טיח וחומרי גמר אחרים יבחנו בתיאום עם הממונה על השימור או מי מטעמה לעת ביצוע בשטח	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

קווי הבניין סומנו בצורה לקויה – על עורך הבקשה לתקן זאת.

שטחי בניה :

שטח מרפסת גג :

על עורך הבקשה למנות את מרפסת הגג המתבקשת מעל הרחבת הבנייה, למניין שטחי מרפסות.

בחינת ממ"ד :

על עורך הבקשה לשנות מיקום חלון כפי המסומן בהרמוניקה.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2021/0553.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	בקשה להיתר מפעל אלומיניום - תגים 88
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תגים בע"מ משה לולו
עורך הבקשה	אדריכל יגוד מאיר
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עטרות 16 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
29668	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5435	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לאחרונה לא הופקו היתרי בנייה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב עטרות, שבאזור תעשייה עטרות. גוש : 29668 , חלקה : 37.

מדובר בבקשה למבנה מלאכה חדש – מפעל אלומיניום.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

- במפלס 3.80 - מוצעת קומת חנייה הכוללת מחסן, חדרי טכניים, חצר אנגלית, מעליות וכן חדר מדרגות.
- במפלס 0.00 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת 2 חדרי אחסנה, ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות.
- במפלס 2.60 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים מחסן ומעליות.
- במפלס 5.85 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות.
- במפלס 8.98 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים מחסן ומעליות.
- במפלס 12.30 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות.
- במפלס 15.45 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים, חדר צוות ומעליות.
- במפלס 18.75 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות.
- במפלס 21.90 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים, חדר צוות ומעליות.
- במפלס 25.20 + מוצע גג שטוח הכולל מתקנים טכניים וכן לוחות פאנלים סולאריים.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח".

"בקשה להתקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2022/06/07 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

ביום 20.12.2023 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149. להלן הקלות שפורסמו :

1. "בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד".
2. "בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח".
3. "בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-".
4. "בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס 15.00 + לפי נספח בינוי למפלס 28.20 + כולל מעקה מסגרות מעוצב".
5. "בקשה להקלה במספר קומות הבנין 4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר".
6. "בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר".

תום מועד להגשת התנגדויות ביום 16.01.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים. קווי בניין : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים. פתחי בנייה : על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. הערות גרפיות : הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה. טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.	31/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5435	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 30.08.2023 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק. ביום 06.12.2023 הוגשה תכנית מתוקנת b. ביום 20.12.2023 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149. להלן הקלות שפורסמו : 1. "בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד". 2. "בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח". 3. "בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-". 4. "בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס +15.00 לפי נספח בינוי למפלס +28.20 כולל מעקה מסגרות מעוצב". 5. "בקשה להקלה במספר קומות הבנין מ4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר". 6. "בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר". תום מועד להגשת התנגדויות ביום 16.01.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה : נספח בינוי : פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. התייחסות המחלקה : כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים. קווי בניין : על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין		
--	--	--

או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי ישנם חלונות אטומים אולם ללא הערה/ טקסט נקודתי כפי שהתבקש. על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם שטחי הבנייה החורגים מהמותר. התייחסות המחלקה : שטחי בנייה : עיקרי מותר : 224% משטח המגרש נטו. חישוב : 2,521 מ"ר * 224% = 5,647 מ"ר. עיקרי מוצע בשטח של 5,069.13 מ"ר – כמותר. שירות מותר : 20% משטח המגרש נטו. ** חדרים מוגנים וכן חניות, ניתנות מעבר לשטחי הבנייה. חישוב : 2,521 מ"ר * 20% = 504.2 מ"ר. שירות מוצע בבקשה בשטח של 2,343.30 מ"ר כאשר מתוכם 1,843.23 מ"ר הינם עבור מרחבים מוגנים וחניות שניתנים מעבר לזכויות הבנייה, כך שנותר שטח שירות מוצע בסך 500.07 מ"ר – כמותר.		
--	--	--

מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי מרפסות אלו חושבו תחת מניין שטח עיקרי – כנדרש. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00. מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, כאשר פורסמה בה הקלה לעניין זה. ללא התנגדויות – אין מניעה לאשר. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, עתה מוצעות 6 קומות מעל קומת חנייה. פורסמה הקלה לעניין מספר הקומות – אין מניעה לאשר. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת		
--	--	--

סעיף 9(2) ו' [4]. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי קיר ההפרדה(תמך בין המגרשים) צומצם לגובה של 2 מטר(חותך ב-ב), בשיפוע עולה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה. טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.		
1. "בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד". 2. "בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח". 3. "בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-". 4. "בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס +15.00 לפי נספח בינוי למפלס +28.20 כולל מעקה מסגרות מעוצב". 5. "בקשה להקלה במספר קומות הבנין מ4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר". 6. "בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר".	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : נספח בינוי : פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. קווי בניין :	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה': "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה החורגים מהמותר. מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה		
--	--	--

עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2)ו'[4]. ה ערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם לפי סעיף 149 : נספח בינוי : פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. קווי בניין : על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה החורגים מהמותר.	23/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2) ו' [4]. ה ערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5435	23/08/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 5435 תחילת תוקף 2001/05/01. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מחייב. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע. סעיף 7 ח' (1) : "היתרי הבנייה בשטח התכנית יינתנו בשני שלבים כמפורט להלן : שלב ראשון : יינתן היתר לפיתוח בכל שטח התכנית. (ככל שמפרט הסעיף) שלב שני : רק לאחר ביצוע בפועל של הפיתוח בכל שטח התכנית (ככל שמפרט הסעיף) יינתנו היתרים להקמת בנייני תעשייה. בבדיקת המערכת נמצא היתר 2010/831.01 עבור חפירה ופיתוח בכל שטח התכנית כפי דרישת שלב ראשון – כנדרש.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/02/27 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים פרט לחניות החורגות מקווי הבניין הצדים בתת - הקרקע. לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : עיקרי מותר : 224% משטח המגרש נטו. חישוב : 2,521 מ"ר * $224\% = 5,647$ מ"ר. עיקרי מוצע בשטח של 4,491.65 מ"ר. שירות מותר : 20% משטח המגרש נטו. ** חדרים מוגנים וכן חניות, ניתנות מעבר לשטחי הבנייה. חישוב : 2,521 מ"ר * 20% = 504.2 מ"ר. שירות מוצע בשטח של 2,954.18 מ"ר כאשר 101.75 מ"ר עבור חדרים מוגנים ו- 2,002.99 מ"ר הינם עבור חנייה, כך שסה"כ שירות מוצע בשטח של 849.44 מ"ר, המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה החורגים מהמותר. מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים.		
--	--	--

גובה בנייה : עפ"י סעיף 9 (2 ג'): "בכל מקרה לא תותר כל בנייה של מבנה מתקן או חלק ממנו(לרבות מתקני גג) בגובה שמעל +811 מטר מעל פני הים". בסעיף 9 (2)[1] נרשם: "גובה הבנייה המרבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מספר 1". עפ"י נספח 1, רום הבנייה יהא 15 מטר מעל קו הקרקע. מוצע : עורך הבקשה מציע את מפלס ה +0.00 ברום אבסולוטי של 764.70 מטר. לא ברור מדוע נגזר ה-0.00+ במפלס זה כאשר לא נמצאה תכנית פיתוח. הבהרה, עורך הבקשה מציע מבנה מעל הכביש ברום של +26.50 וכאשר מעל גובה זה מוצעת פרגולה לצורך התקנת תאים סולאריים ועד לרום של +28.10. באם נוסיף לרום אבסולוטי מוצע (+764.70) את גובה המבנה המוצע (28.10 מ') נגיע לרום אבסולוטי של +792.8 מטר > 811 מטר. אי התאמה לנספח מחייב, מעל הקרקע מוצע מבנה ברום של 28.80 מטר במקום +15.00 מ' - על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ'. או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : עפ"י סעיף 9 (2)[1]: "מספר הקומות המירבי במגרשים חדשים 1-19, יהיה 4 קומות". מוצע בבקשה : עפ"י חתך א-א 9 קומות בחלק הצפוני מערבי במקום 4 קומות המאושרים, מאחר ובתכנית לא חל סטייה ניכרת ניתן לאפשר תוספת 2 קומות נוספות בפוף לפרסום הקלה שלא פורסמה כלל – על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי :		
---	--	--

את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2) ו[4]. אישור הסדרי תנועה : ביום 17.08.2022 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ע"י לרנר אירנה: "לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים וקביעת תנאים לטופס 4". הוסף תנאי במערכת. אישור אדריכל העיר : ביום 14.08.2023 התקבל אישור אדריכל העיר ע"י אמסלם שלומי. אישור אגף תברואה : ביום 25.07.2023 התקבל אישור אגף תברואה ע"י מזרחי שני: "מפעל אלומיניום. מכולה 8 קו"ב". הוסף תנאי במערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח. - עבור הכנסת ציוד	02/05/2022	הכנת נוסח פרסום

בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	יש לבדוק האם צריך אישור רת"א בעטרות?	16
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה	17
	אישור סופי מחלקת דרכים וקביעת תנאים לטופס 4	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים.

קווי בניין :

הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים.

פתחי בנייה :

על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע.

הערות גרפיות :

הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה.

טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0900.07</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנגלרד אורי שרגא
עורך הבקשה	רויטנברג שרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

המ"ג 32 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9763	תחילת תוקף	07/06/2006	47	אזור מגורים מיוחד	1278

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת הופקו היתרים כדלהלן :

ביום 24.07.2023 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 2017/900.05. בהיתר זה אושרו

17.47 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 29.06.2023 עבור הרחבת בנייה, ממ"ד ומחסנים בתיק רישוי מספר 2017/900.04. בהיתר זה אושרו 30.74 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 19.04.2021 עבור הרחבת בנייה, בתיק רישוי מספר 2017/900.02. בהיתר זה אושרו

18.93 מ"ר, למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב המ"ג 32 שבשכונת רוממה. גוש : 30234 , חלקה : 47.
מדובר במבנה טורי קיים בעל 3 כניסות המשמש למגורים, בן 4 קומות מעל קומת מחסנים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 מוצע מחסן עבור יח"ד קיימת.

במפלס +2.70 מוצעת עבור יח"ד מספר 4 הרחבה בנייה הכוללת ממ"ד ומרפסות.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח הבינוי, מקו הבניין ומשטחים בגין תוספת ממ"ד".

"הקלה מקו בניין בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר".

"הקלה בגין בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה בגין שינויים בפתחים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/11/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת האגף :
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלבויות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06. בחינת מרפסת זיז : מרווח קיים של 4.20 מ"מ * 40% = 1.68 מטר – על עורך הבקשה לצמצם למותר. חז"ד אדריכלית : יש להציג פרט מעקה. יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9763 תחילת תוקף : 07/06/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 9763 תחילת תוקף 2006/06/07. - כפיפות לתכנית 4074 תחילת תוקף 1991/11/31.	27/03/2024	חוות דעת תכנונית

- כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. יובהר, הבחינה נערכה מול תכנית 4074, זאת מאחר ותכנית 9763 נועדה להוספת קומה והרחבות בקומות העליונות. סטייה ניכרת : תכנית 4074 החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת גורף - נספח בינוי : תכנית 4074 החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מחייב (תכנית "שותקת"). המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בכללותו בהתאם לנספח בינוי. פורסמה הקלה בגין בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 10 ג' לתקנון תכנית 4074 : "הבנייה תהיה בעמודות שלמות בלבד". המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הסעיף לעניין זה שכן הקומה שמעל טרם אושרה וטרם נבנתה. בבדיקה מעמיקה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה (תיק רישוי מספר 2017/900.06) ובה מוצעת השלמת הקומה שמעל, במלואה. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, (קו כחול) למעט : חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין מערבי בשיעור של 1.7 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש.		
--	--	--

שטחי בניה : עפ"י תקנון 4074 סעיף 10 מותר : תוספת של עיקרי בשטח של 1,032.32 מ"ר. (1,539.45 מ"ר קיימים) סה"כ עיקרי מותר בשטח של 2,571.77 מ"ר. בהמשך נרשם כי שטחי הבנייה כוללים את שטחי הדירות, שטחי העזר, חדרי המדרגות והמרפסות. מוצע : 41.15 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את הנפח הניתן מכוח נספח הבינוי פרט לממ"ד המוצע בחזית מזרחית והניתן מעבר לזכויות הבנייה. בחינת מחסן : מוצע מחסן בשטח של 6.41 מ"ר, כאשר שטח הדירה הינו 104.34 מ"ר. הבהרה, את ה-8% ניתן לאשר מעבר לזכויות הבנייה שכן הוראות תכנית מפרטות את שטחי העזר שנכללו בזכויות(חדר מדרגות ומרפסות) כאשר לא נמצאה התייחסות מפורשת למחסנים. בחינת ממ"ד : מוצע ממ"ד בתוך תחום קווי בניין מאושרים, כאשר שטח הממ"ד עומד על 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. בחינת מרפסת זיז : שטח : מותר : מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר בכפוף להוכחת ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : מרפסת זיז עבור יח"ד מספר 4 בשטח של 7.81 מ"ר. עומק : מותר : מרפסת בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה.		
---	--	--

מוצע: מרפסת זיז בעומק של 1.7 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווח: מותר: בקו בניין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 1.7 מטר. מרווח קיים של 4.20 מ"מ * 40% = 1.68 מטר – על עורך הבקשה לצמצם למותר. חוו"ד אדריכלית: יש להציג פרט מעקה. יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח הבינוי, מקו הבניין ומשטחים בגין תוספת ממ"ד. הקלה מקו בניין בגין מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה בגין שינויים בפתחים.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06 - לעניין שלביות ביצוע	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף :

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.06.

בחינת מרפסת זיז :

מרווח קיים של 4.20 מ"מ * 40% = 1.68 מטר – על עורך הבקשה לצמצם למותר.

חו"ד אדריכלית :

יש להציג פרט מעקה.

יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0900.06</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אייכלר שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רויטנברג שרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

המ"ג 32 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4074	תחילת תוקף	21/11/1991			
4074	תחילת תוקף	21/11/1991			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
9763	תחילת תוקף	07/06/2006			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת הופקו היתרים כדלהלן :

ביום 24.07.2023 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 2017/900.05. בהיתר זה אושרו

17.47 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 29.06.2023 עבור הרחבת בנייה, ממ"ד ומחסנים בתיק רישוי מספר 2017/900.04. בהיתר זה אושרו 30.74 מ"ר למניין שטח עיקרי.

ביום 19.04.2021 עבור הרחבת בנייה, בתיק רישוי מספר 2017/900.02. בהיתר זה אושרו

18.93 מ"ר, למניין שטח עיקרי.

- יצוין, ישנה בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2017/900.07 עבור הרחבת בנייה, ממ"ד, מרפסת ומחסנים בסטטוס: טרם דיון.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב המ"ג 32, שבשכונת רוממה. גוש: 30234, חלקה: 47. מדובר במבנה טורי קיים המשמש למגורים, בעל 3 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת מחסנים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור יח"ד 10 ו 16 מוצעים מחסנים.

במפלס +5.50 מוצעת עבור יח"ד מספר 10 הרחבה בנייה הכוללת חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.

במפלס +8.30 מוצעת עבור יח"ד מספר 16 הרחבה בנייה הכוללת חדרים, ממ"ד ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי, מקו הבניין ומשטחים בגין תוספת ממ"ד".

"הקלה בגין בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה בגין שינויים בפתחים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/11/28. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים : מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלבויות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07. חוו"ד אדריכלית : יש להציג פרט מעקה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9763 תחילת תוקף : 07/06/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 9763 תחילת תוקף 2006/06/07. - כפיפות לתכנית 4074 תחילת תוקף 1991/11/31. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. יובהר, הבחינה נערכה מול תכנית 4074, זאת מאחר ותכנית 9763 נועדה להוספת קומה והרחבות בקומות העליונות.	07/04/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תכנית 4074 החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת גורף . נספח בינוי : תכנית 4074 החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מחייב (תכנית "שותקת"). המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בהתאם לנספח בינוי למעט ממ"ד במקום בו סומן חדר, שינויים פנימיים וחזותיים. פורסמה הקלה בגין בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 10 ג' לתקנון תכנית 4074 : "הבנייה תהיה בעמודות שלמות בלבד". המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הסעיף לעניין זה שכן הקומה שמלמטה טרם נבנתה. בבדיקת המערכת נמצא כי ישנה בקשה מקבילה (תיק רישוי מספר 2017/900.06) ובה מוצעת הרחבת הקומה, שנמצאת תחת המוצע בבקשה זו. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים(קו כחול). שטחי בניה : עפ"י תקנון 4074 סעיף 10 מותר : בשטח של 2,571.77 מ"ר. בהמשך נרשם כי שטחי הבנייה כוללים את שטחי הדירות, שטחי העזר, חדרי המדרגות והמרפסות.		
---	--	--

מוצע : עיקרי בשטח של 53.02 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את הנפח הניתן מכוח נספח הבינוי פרט לממ"ד המוצע בחזית מזרחית והניתן מעבר לזכויות הבנייה. בחינת מחסן : עבור יח"ד מס' 10 מוצע מחסן בשטח של : מוצע מחסן בשטח של 6.84 מ"ר, כאשר שטח הדירה הינו 110.78 מ"ר. עבור יח"ד מס' 16 מוצע מחסן בשטח של : מוצע מחסן בשטח של 7.70 מ"ר, כאשר שטח הדירה הינו 164.61 מ"ר. הבהרה, את ה-8% ניתן לאשר מעבר לזכויות הבנייה שכן הוראות תכנית מפרטת את שטחי העזר שנכללו בזכויות(חדר מדרגות ומרפסות) כאשר לא נמצאה התייחסות מפורשת למחסנים. בחינת ממ"ד : עבור יח"ד מספר 10 ו- 16 מוצע ממ"ד בתוך תחום קווי בניין מאושרים, כאשר שטח הממ"ד עומד על 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. חו"ד אדריכלית : המוצע מבוקש כפי נספח בינוי. יש להציג פרט מעקה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

הקלה מנספח הבינוי, מקו הבינוי ומשטחים בגין תוספת ממ"ד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה בגין שינויים בפתחים.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
---	------------	-------------------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07 - לעניין שלביות ביצוע	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה משלביות ביצוע או לחילופין להמציא כתנאי לקבלת היתר, הצגת היתר בנייה בפועל בתיק מקביל 2017/900.07.

חו"ד אדריכלית:

יש להציג פרט מעקה.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1999/0816.03</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים לדירות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רפאלי יצחק
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תקוע 3, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	85	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			
619130	תחילת תוקף	29/02/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא הופק היתר בנייה לאחרונה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב תקוע 3, מחנה יהודה. גוש : 30045 , חלקות : 5085.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות, בעל גג רעפים חלקי, ובחלקו האחר – שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 2.90- מבוקשת הנמכת ריצפה בכ – 40 ס"מ.

במפלס 2.90- מוצע שינוי שימוש – משירות למגורים, לצורך הוספת 2 יח"ד חדשות 5 ו-6 הכוללות ממ"דים.

במפלס 5.80+ עבור יח"ד 7 ו-8 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"דים ומרפסות גג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת יח"ד על ידי פיצול דירות".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2021/04/13 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

מוצעים שינויים ע"ג חלקה מס' 5085. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חסרים נוספים בבקשה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.
28/01/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

619130		
תחילת תוקף :		
29/02/2020		
ייעוד הקרקע :		
רקע לבקשה :		
התיק נידון ברשות רישוי מיום 29.01.2023 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.		
נקלטה הרמוניקה מתוקנת b ביום 11.07.2023 ועתה היא זו הנבחנת כאן.		
התיק הובא לדין בוועדת משנה מיום 30.08.2023 ובה הוחלט "להוריד את הבקשה מסדר יום לבחינה מקצועית נוספת".		
לאחר פגישה עם הצוות המקצועי וע"ב, הוגשה ביום 08.01.2024 תכנית מתוקנת – c כמפורט מטה :		
שטחי בנייה :		
עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 619130 :		
מותר : מעל לכניסה הקובעת עיקרי בשטח של 185.28 מ"ר :		
מוצע : בשטח של 34.25 מ"ר בנוסף ל 150.28 מ"ר קיים. סה"כ שטח של 184.53 מ"ר – כמותר.		
מותר : מתחת לכניסה הקובעת עיקרי בשטח של 85.32 מ"ר :		
מוצע : בשטח של 84.09 מ"ר – כמותר.		
מספר יחידות דיור :		
1. "תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבנייה ע"פי התכנית החלה בחלקה" – 4 יח"ד * $20\% = 0.8$ – היינו יח"ד 1 בלבד. המוצע חורג מהמותר – לא ניתן לאשר.		
2. "שטח הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר " – ממוצע שטח הדירות כולן לאחר הפיצול קטן מ – 80 מ"ר – לא ניתן לאשר.		
התייחסות המחלקה :		
הוגשה הרמוניקה b בה ניתן לראות כי הוסרו פיצולי הדירות,		

כך שעתה ללא שינוי במספר יח"ד, העומד על 4 יח"ד. יצוין, הקלה שפורסמה לעניין זה, הוסרה מהבקשה. חסרים נוספים בבקשה : יש לבצע תיקונים עפ"י תכנית a. עורך הבקשה מציע חלקי בניין התואמים לנספח בינוי אולם בשונה מהמאשר במחלקת שימור. על עורך הבקשה להתאים לדרישות מחלקת שימור או לחילופין להציג אישור שימור מחודש. התייחסות המחלקה : הוגשה הרמוניקה b בה תוקנו ליקויים כפי דרישת המחלקה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.		
חסרים פרטים נוספים בבקשה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	02/08/2023	חוות דעת תכנונית

619130 תחילת תוקף : 29/02/2020 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון ברשות רישוי מיום 2023.01.29 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. נקלטה הרמוניקה מתוקנת ב ביום 2023.07.11 ועתה היא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת רשות רישוי : לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. שטחי בנייה : על עורך הבקשה להוסיף לשטח עיקרי מתחת לקרקע את שטחי הממ"דים המוצעים מתחת לקרקע. יובהר כי גם לאחר הוספת שטחי הממ"דים כעיקרי, המוצע עומד בשטחי הבנייה המותרים. התייחסות המחלקה : הוגשה הרמוניקה ב בה ניתן לראות כי תחת הקרקע שטחי ממ"דים חושבו למניין שטחי עיקר. מספר יחידות דיור : 1. "תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבנייה ע"פי התכנית החלה בחלקה" – 4 יח"ד * $0.8 = 20\%$ – היינו יח"ד 1 בלבד. המוצע חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. 2. "שטח הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר" – ממוצע שטח הדירות כולן לאחר הפיצול קטן מ – 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. התייחסות המחלקה :		
--	--	--

הוגשה הרמוניקה b בה ניתן לראות כי הוסרו פיצולי הדירות, כך שעתה ללא שינוי במספר יח"ד, העומד על 4 יח"ד. יצוין, הקלה שפורסמה לעניין זה, הוסרה מהבקשה. חסרים נוספים בבקשה : יש לבצע תיקונים עפ"י תכנית a. עורך הבקשה מציע חלקי בניין התואמים לנספח בינוי אולם בשונה מהמאוסר במחלקת שימור. על עורך הבקשה להתאים לדרישות מחלקת שימור או לחילופין להציג אישור שימור מחדש. התייחסות המחלקה : הוגשה הרמוניקה b בה תוקנו ליקויים כפי דרישת המחלקה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.		
המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חסרים נוספים בבקשה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.	02/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות.	29/01/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בנייה : על עורך הבקשה להוסיף לשטח עיקרי מתחת לקרקע את שטחי הממ"דים המוצעים מתחת לקרקע. יובהר כי גם לאחר הוספת שטחי הממ"דים כעיקרי, המוצע עומד בשטחי הבנייה המותרים. מספר יחידות דיור : "תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבנייה ע"פי התכנית החלה בחלקה" – 4 יח"ד * $0.8 = 20\%$ – היינו יח"ד 1 בלבד. המוצע חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. "שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר " – ממוצע שטח הדירות כולן לאחר הפיצול קטן מ – 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. חסרים נוספים בבקשה : יש לבצע תיקונים עפ"י תכנית a. עורך הבקשה מציע חלקי בניין התואמים לנספח בינוי אולם בשונה מהמאשר במחלקת שימור. על עורך הבקשה להתאים לדרישות מחלקת שימור או לחילופין להציג אישור שימור מיוחד. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. שטחי בנייה : על עורך הבקשה להוסיף לשטח עיקרי מתחת לקרקע את שטחי הממ"דים המוצעים מתחת לקרקע. יובהר כי גם לאחר הוספת שטחי הממ"דים כעיקרי, המוצע עומד בשטחי הבנייה המותרים.	15/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מספר יחידות דיור : "תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבנייה ע"פי התכנית החלה בחלקה" – 4 יח"ד * $0.8 = 20\%$ – היינו יח"ד 1 בלבד. המוצע חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. "שטח הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר " – ממוצע שטח הדירות כולן לאחר הפיצול קטן מ – 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. חסרים נוספים בבקשה : יש לבצע תיקונים עפ"י תכנית a. עורך הבקשה מציע חלקי בניין התואמים לנספח בינוי אולם בשונה מהמאשר במחלקת שימור. על עורך הבקשה להתאים לדרישות מחלקת שימור או לחילופין להציג אישור שימור מיוחד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 619130 תחילת תוקף : 29/02/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות : 619130 תחילת תוקף 29/02/2020 – מגורים ג' תקנות התכנון והבניה סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת	15/01/2023	חוות דעת תכנונית

לעניין : מספר קומות מרבי קווי בניין גובה המבנה כמצוין בנספח נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר יח"ד וגובה המבנה. המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי – ממ"דים והוספת יח"ד. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן נתוני הבחינה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, בקונטור הבינוי הקיים. שטחי בנייה : עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 619130 : מותר : מעל לכניסה הקובעת עיקרי בשטח של 185.28 מ"ר : מוצע בשטח של 11.72 מ"ר בנוסף ל 158.12 מ"ר קיים. סה"כ שטח של 169.84 מ"ר – כמותר. מותר : מעל לכניסה הקובעת שירות בשטח של 92.46 מ"ר : מוצע בשטח של 34.33 מ"ר בנוסף ל 58.01 מ"ר קיים. סה"כ שטח של 92.34 מ"ר – כמותר. מותר : מתחת לכניסה הקובעת עיקרי בשטח של 85.32 מ"ר : מוצע 6.59 מ"ר מ"ר בנוסף ל 46.78 מ"ר קיים. סה"כ שטח של 53.37 מ"ר.		
--	--	--

על עורך הבקשה להוסיף לשטח עיקרי מתחת לקרקע את שטחי הממ"דים המוצעים מתחת לקרקע. יובהר כי גם לאחר הוספת שטחי הממ"דים כעיקרי, המוצע עומד בשטחי הבנייה המותרים. מספר יחידות דיור : עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 619130, יותרו 4 יח"ד. מוצע: 4 יח"ד קיימות בנוסף ל- 4 יח"ד מפיצול הקיימות – סה"כ 8 יח"ד. עפ"י תקנה 2(9)(א) ניתן להוסיף יח"ד בכפוף לתנאים הבאים : "תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבנייה על פי התכנית החלה בחלקה" – 4 יח"ד * $20\% = 0.8$ – היינו יח"ד 1 בלבד. המוצע חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. "שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר" – ממוצע שטח הדירות כולן לאחר הפיצול קטן מ – 80 מ"ר – לא ניתן לאשר. "הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית" – עת פתיחת הבקשה הוגש טופס 19 השמור בארכיב אופטי בו חתומים 3 מבעלי הזכות בנוסף למגיש הבקשה - סה"כ 4 חותמים המהווים 100% חתימות נדרשות. מספר קומות : עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 619130 מותר : שלוש קומות מעל כניסה קובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת – כמוצע. גבהים : עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 619130 יותר רום של 9.75 מטר. עפ"י הרמוניקה שהוגשה, רום הבנייה ללא שינוי ועומד על 9.75 – כמותר. אישור הסדרי תנועה : ביום 09.06.2021 התקבלה חו"ד מחלקת הסדרי תנועה ללא התנגדות לתכנית ע"י גוייכמן נילי : "מוצע תוספת 4 יח"ד למבנה. אין פתרון חנייה בגבולות המגרש.		
---	--	--

תנאי להיתר בנייה – תשלום כופר חנייה ל 4 מקומות חנייה בחניון השוק." תנאי הוסף במערכת. שימור : ביום 12.07.2021 התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים ע"י נחמי הלוי. תנאי הוסף במערכת. בחינה עיצובית : בכפוף לאישור מחלקת שימור. חסרים נוספים בבקשה : יש לבצע תיקונים עפ"י תכנית a. עורך הבקשה מציע חלקי בניין התואמים לנספח בינוי אולם בשונה מהמאשר במחלקת שימור. על עורך הבקשה להתאים לדרישות מחלקת שימור או לחילופין להציג אישור שימור מחדש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת יח"ד על ידי פיצול דירות -	23/03/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	תשלום כופר חנייה ל 4 מקומות חנייה בחניון השוק
12	אישור מחלקת שימור

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המלצת האגף :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חסרים נוספים בבקשה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור. תנאי הוסף במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1991/0392.02</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	בית מלון
מהות בקשה	הסבת המבנה למלון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	י.ב נכסים 2010 בע"מ אימן
עורך הבקשה	אפריל יצחק
מתכנן השלד	שילר ערן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרברט סמואל 2 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	218	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2513	תחילת תוקף	12/06/1988			
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			
3142	תחילת תוקף	23/01/1989			
א3142	תחילת תוקף	15/11/1993			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, היתר בנייה אחרון הופק ביום 10.10.2002 עבור שינוי מיקום מעלית וח.מדרגות, קירות מסך במקום אבן, ופרגולה בתיק רישוי מספר 1991/392.01.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב הרברט סמואל 2, שבמרכז העיר. גוש : 30049 , חלקות : 5218.

מדובר במבנה מסחר קיים, בן 8 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

מוצעת הסבה של מבנה מסחרי למלון. במסגרת הבקשה במבנה הקיים מוצעים שינויים פנימיים, שינויים פונקציונליים, הוספת מרפסות וכן יציאה לגג המבנה.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"שימוש חורג – ממסחר למלונאות".

"חריגה למרווח אחורי- יצירת מרפסות לחדרי המלון".

תום מועד להגשת התנגדויות: 14.02.2023 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5218. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	התיק מובא להכרעת וועדה לעניין שלושה נושאים :
	נספח בינוי :
	מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לעניין השימוש החורג גם לעניין שינוי מנספח בינוי מחייב.
	שימוש חורג מתכנית/ היתר :
	התיק מובא להכרעת הועדה לעניין קביעת תוקף משך השימוש החורג.

אישור הסדרי תנועה : התיק מובא להכרעת הוועדה האם לפטור מן החובה התקנת מקומות חנייה מכוח תכנית 5166 ב' סעיף 14.5.4. מספר חדרי מלון : על עורך הבקשה למספר את חדרי המלון מ 1 ועד ל- 52 כתנאי לקבלת היתר בנייה. תנאי הוסף במערכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3142א תחילת תוקף : 15/11/1993 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 07.06.2023 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת, זאת מאחר וע"ב נדרש בפרסום הקלה לעניין השימוש החורג, הקלה מנספח בינוי, צמצום המוצע, ביטול מרפסות זיז המהוות סטיה ניכרת וכן המצאת תנאים נדרשים טרם דיון. עתה משהוגשה תכנית מתוקנת, התכנית נבדקה בשנית עפ"י המפורט להלן : נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מחייב. התייחסות האגף : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט,	10/04/2024	חוות דעת תכנונית

מחייב. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח בינוי לעניין התכנון הפנימי כאשר לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש, אולם פורסמה הקלה לעניין השימוש החורג וכאשר ההרמוניקה מוצגת בתכנון שונה מנספח בינוי. מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לעניין השימוש החורג גם לעניין שינוי מנספח בינוי מחייב. שימוש חורג מתכנית/ היתר : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. עפ"י תכנית 3142 א' השימוש המותר הינו עבור מסחר. עתה מוצע שימוש חורג עבור מלונאות. התייחסות האגף : מאחר ומדובר בשימוש חורג מתכנית, כאשר התכנית איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין השימושים. התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין קביעת תוקף משך השימוש החורג. קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז : מרפסות מוצעות לחזית מערבית אחורית – לא ניתן לאשר גם לא ע"י פרסום הקלה שבוצעה, שכן מדובר בהקטנת מרווחים המהווים חריגה ברמת סטייה ניכרת מהוראות התכנית – יש להסיר מהבקשה. מרפסות מוצעות לחזית מזרחית קדמית – מרפסות אלו מוצעות מעבר לגבול חלקה מעל לדרך – עפ"י תקנות "תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של 0.5 מ' או 1.2 מ' בהקלה" – לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 0.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה עד 1.2 מ'. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי מרפסות הזיז הוסרו מהבקשה. מספר קומות :		
--	--	--

מוצע שימוש חורג ב- 8 קומות הקיימות וכן בקומת מרתף. לעניין חדר יציאה לגג- מוצע חדר יציאה אל הגג ברום נטו של 2.50 מ' (פנימי) המהווה שטח עיקרי, היינו כי חדר זה נדרש לחישוב במניין הקומות. מאחר וחל סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות – לא ניתן לאשר גובה חדר זה. על עורך הבקשה להנמיך רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מ' (פנימי) ולחשבו למניין שטחי שירות מוצעים, ובכך לא יחשב במניין הקומות. לעניין קומת מרתף – עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מפלס 3.10-, אך אינו מעביר חתך במיקום זה ובשל כך לא ניתן לבחון את קומת המרתף. על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי בקומת המרתף, לשם ווידוא כי מדובר בקומת שירות (היינו רום של 2.2 מ). במידה וימצא כי גובה קומת מרתף תהא ברום העולה על 2.2 נטו, יידרש עורך הבקשה בהנמכתו. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי חדר היציאה אל הגג עומד על נטו של 2.20 מטר ועל כן אינו נספר במניין הקומות כך גם לעניין קומת מרתף. מספר חדרי מלון : על עורך הבקשה למספר חדרי אירוח. התייחסות האגף : בספירת הצוות המקצועי את חדרי המלון נמצא כי מוצעים 52 חדרים. על עורך הבקשה למספר את חדרי המלון מ 1 ועד ל- 52 כתנאי לקבלת היתר בנייה. תנאי הוסף במערכת. חו"ד אדריכלית : עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית עפ"י כל הליקויים המופיעים לעיל ואף נדרש בהסרת המרפסות בחזית המערבית (אחורית). טרם דיון חוזר יש להשלים תנאים נדרשים לדיון. בכפוף לאישור מחלקת שימור. התייחסות האגף :		
---	--	--

הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת את הסרת המרפסות וכן תיקון ליקויים טכניים ואף הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. אישור הסדרי תנועה : עפ"י אישור זה, על הוועדה להכריע באם נדרש בהתקנת מקומות חנייה או הענקת פטור. התייחסות האגף : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 15.12.2022 ע"י רוט לוי שלומי : "להחלטת הוועדה המקומית. מוצע שימוש חורג ממגורים למלונאות, לא קיימת חנייה, עפ"י תקן נדרש 6 מק"ח. לפי תקן 5166 ב' סעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור מן החובה להתקין מקומות חנייה". התיק מובא להכרעת הוועדה האם לפטור מן החובה התקנת מקומות חנייה מכוח תכנית 5166 ב' סעיף 14.5.4. אישור שימור : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. התייחסות האגף : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 29.10.2023 ע"י בן שמחון אביגיל. תנאים נדרשים הוטמעו במערכת. אישור איכ"ס : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכ"ס. התייחסות האגף : התקבל אישור מחלקת איכות סביבה ביום 21.03.2024 ע"י אוז מעיין. תיקון תשתיות : יש להמציא כתב התחייבות לתיקון תשתיות שיוגש ליועמש לעירייה כפי דרישת סעיף 18 לתקנון תכנית 3142 א'. תנאי הוסף למערכת.		
--	--	--

נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז : מרפסות מוצעות לחזית מערבית אחורית – לא ניתן לאשר גם לא ע"י פרסום הקלה שבוצעה, שכן מדובר בהקטנת מרווחים המהווים חריגה ברמת סטייה ניכרת מהוראות התכנית – יש להסיר מהבקשה. מרפסות מוצעות לחזית מזרחית קדמית – מרפסות אלו מוצעות מעבר לגבול חלקה מעל לדרך – עפ"י תקנות "תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של 0.5 מ' או 1.2 מ' בהקלה" – לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 0.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה עד 1.2 מ'. מספר קומות : מוצע שימוש חורג ב- 8 קומות הקיימות וכן בקומת מרתף. לעניין חדר יציאה לגג- מוצע חדר יציאה אל הגג ברום נטו של 2.50 מ' (פנימי) המהווה שטח עיקרי, היינו כי חדר זה נדרש לחישוב במניין הקומות. מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות – לא ניתן לאשר גובה חדר זה. על עורך הבקשה להנמיך רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מ' (פנימי) ולחשבו למניין שטחי שירות מוצעים, ובכך לא יחשב במניין הקומות. לעניין קומת מרתף – עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מפלס 3.10-, אך אינו מעביר חתך במיקום זה ובשל כך לא ניתן לבחון את קומת המרתף. על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי בקומת המרתף, לשם ווידוא כי מדובר בקומת שירות (היינו רום של 2.2 מ). במידה וימצא כי גובה קומת מרתף תהא ברום	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

העולה על 2.2 נטו, יידרש עורך הבקשה בהנמכתו. מספר חדרי מלון : על עורך הבקשה למספר חדרי אירוח. חו"ד אדריכלית : עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית עפ"י כל הליקויים המופיעים לעיל ואף נדרש בהסרת המרפסות בחזית המערבית(אחורית). טרם דיון חוזר יש להשלים תנאים נדרשים לדיון. בכפוף לאישור מחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י אישור זה, על הוועדה להכריע באם נדרש בהתקנת מקומות חנייה או הענקת פטור. אישור שימור : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור איכ"ס : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכ"ס. אישור אגף תברואה : תנאי הוסף למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
---	--	--

מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז : מרפסות מוצעות לחזית מערבית אחורית – לא ניתן לאשר גם לא ע"י פרסום הקלה שבוצעה, שכן מדובר בהקטנת מרווחים המהווים חריגה ברמת סטייה ניכרת מהוראות התכנית – יש להסיר מהבקשה. מרפסות מוצעות לחזית מזרחית קדמית – מרפסות אלו מוצעות מעבר לגבול חלקה מעל לדרך – עפ"י תקנות "תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של 0.5 מ' או 1.2 מ' בהקלה" – לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 0.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה עד 1.2 מ'. מספר קומות : מוצע שימוש חורג ב- 8 קומות הקיימות וכן בקומת מרתף. לעניין חדר יציאה לגג- מוצע חדר יציאה אל הגג ברום נטו של 2.50 מ' (פנימי) המהווה שטח עיקרי, היינו כי חדר זה נדרש לחישוב במניין הקומות. מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות – לא ניתן לאשר גובה חדר זה. על עורך הבקשה להנמיך רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מ' (פנימי) ולחשבו למניין שטחי שירות מוצעים, ובכך לא יחשב במניין הקומות. לעניין קומת מרתף – עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מפלס 3.10-, אך אינו מעביר חתך במיקום זה ובשל כך לא ניתן לבחון את קומת המרתף. על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי בקומת המרתף, לשם ווידוא כי מדובר בקומת שירות (היינו רום של 2.2 מ). במידה וימצא כי גובה קומת מרתף תהא ברום העולה על 2.2 נטו, יידרש עורך הבקשה בהנמכתו.	24/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
--	-------------------	--

מספר חדרי מלון : על עורך הבקשה למספר חדרי אירוח. חו"ד אדריכלית : עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית עפ"י כל הליקויים המופיעים לעיל ואף נדרש בהסרת המרפסות בחזית המערבית(אחורית). טרם דיון חוזר יש להשלים תנאים נדרשים לדיון. בכפוף לאישור מחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י אישור זה, על הוועדה להכריע באם נדרש בהתקנת מקומות חנייה או הענקת פטור. אישור שימור : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור איכ"ס : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכ"ס. אישור אגף תברואה : תנאי הוסף למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית	24/05/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3142 א תחילת תוקף : 15/11/1993 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3142 א' תחילת תוקף 15/11/1993. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה, כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות. תוספת גובה בנייה. הקטנת מרווחים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח בינוי. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/03/01 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט מרפסות זיז : מרפסות מוצעות לחזית מערבית אחורית – לא ניתן לאשר גם לא ע"י פרסום הקלה שבוצעה, שכן מדובר בהקטנת מרווחים המהווים חריגה ברמת סטייה ניכרת מהוראות התכנית – יש להסיר מהבקשה. מרפסות מוצעות לחזית מזרחית קדמית – מרפסות אלו מוצעות מעבר לגבול חלקה מעל לדרך – עפ"י תקנות "תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של 0.5 מ' או 1.2 מ' בהקלה" – לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסת לכדי 0.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה עד 1.2 מ'. שימוש חורג מתכנית/ היתר : מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית. עפ"י תכנית 3142 א' השימוש המותר הינו עבור מסחר. עתה מוצע שימוש חורג עבור מלונאות. שטחי בניה : עפ"י סעיף 10 ב' לתקנון תכנית 3142 א' : סה"כ שטחי הבנייה בחלקה הם 2,040 מ"ר. "מודגש בזאת כי שטחי הבנייה, כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין". מוצע בבקשה : יצוין, בשל החלפת מיקומי פונקציות במבנה, חלו שינויים בשטחי הבנייה. עורך הבקשה מציג חישוב מחודש לבניין כפי הפירוט הבא : שטח מוצע לשימוש חורג בסך של 1,492.93 מ"ר. שטח שירות לשימוש חורג בסך של 379.74 מ"ר. סה"כ שטחים מירביים בבקשה בסך של 1,872.67 מ"ר. מספר קומות :		
--	--	--

עפ"י נספח בינוי מספר הקומות יהא 8 קומות מעל קומת חדר מכונות. מוצע בבקשה : מוצע שימוש חורג ב- 8 קומות הקיימות וכן בקומת מרתף. לעניין חדר יציאה לגג- מוצע חדר יציאה אל הגג ברום נטו של 2.50 מ' (פנימי) המהווה שטח עיקרי, היינו כי חדר זה נדרש לחישוב במניין הקומות. מאחר וחל סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות – לא ניתן לאשר גובה חדר זה. על עורך הבקשה להנמיך רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מ' (פנימי) ולחשבו למניין שטחי שירות מוצעים, ובכך לא יחשב במניין הקומות. לעניין קומת מרתף – עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מפלס 3.10-, אך אינו מעביר חתך במיקום זה ובשל כך לא ניתן לבחון את קומת המרתף. על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי בקומת המרתף, לשם ווידוא כי מדובר בקומת שירות (היינו רום של 2.2 מ). במידה וימצא כי גובה קומת מרתף תהא ברום העולה על 2.2 נטו, יידרש עורך הבקשה בהנמכתן. גובה בנייה : עפ"י נספח בינוי גובה מבנה יהא 27.5 מ' ב"פיק" חדר יציאה לגג. מוצע בבקשה גובה חדר יציאה לגג ב"פיק" של 27.50 מ'. מספר חדרי מלון : על עורך הבקשה למספר חדרי אירוח. חו"ד אדריכלית : עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית עפ"י כל הליקויים המופיעים לעיל ואף נדרש בהסרת המרפסות בחזית המערבית (אחורית). טרם דיון חוזר יש להשלים תנאים נדרשים לדיון. בכפוף לאישור מחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה :		
---	--	--

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 16.03.2023 לפיו: " להחלטת הוועדה המקומית. מוצע שימוש חורג ממגורים למלונאות. לא קיימת חנייה. ע"פ תקן נדרש 6 מק"ח. לפי תקן 5166 ב' סעיף 14.5.4 רשאית הוועדה לפטור מן החובה להתקין מק"ח". עפ"י אישור זה, על הוועדה להכריע באם נדרש בהתקנת מקומות חנייה או הענקת פטור. אישור שימור: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת זאת מאחר והבקשה במועדה, לא טופלה כפי הנדרש. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור איכ"ס: התקבלה דחיית מחלקת איכ"ס ביום 30.04.2023 ע"י שירה אדלר. סיבת הדחייה כפי הרשום במערכת: "למבקש נשלחה פנייה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה". לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכ"ס. אישור אגף תברואה: התקבל אישור אגף התברואה ביום 09.03.2023 ע"י מזרחי שני. "מלון בעל 50 חדרים. תשלום כופר אשפה – בשלב קבלת טופס 4". תנאי הוסף למערכת. תיקון תשתיות: יש להמציא כתב התחייבות לתיקון תשתיות שיוגש ליועמש לעירייה כפי דרישת סעיף 18 לתקנון תכנית 3142 א'. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות:		
--	--	--

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
שימוש חורג - ממסחר למלונאות חריגה למרווח אחורי - יצירת מרפסות לחדרי המלון	08/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	מספור חדרי מלון מ-1 עד 52	11
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	12
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	13
	יש להמציא כתב התחייבות לתיקון תשתיות שיוגש ליועמש לעירייה כפי דרישת סעיף 18 לתקנון תכנית 3142 א	14

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת וועדה לעניין שלושה נושאים:

נספח בינוי:

מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לעניין השימוש החורג גם לעניין שינוי מנספח בינוי מחייב.

שימוש חורג מתכנית/ היתר:

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין קביעת תוקף משך השימוש החורג.

אישור הסדרי תנועה :

התיק מובא להכרעת הוועדה האם לפטור מן החובה התקנת מקומות חנייה מכוח תכנית 5166 ב' סעיף 14.5.4.

מספר חדרי מלון :

על עורך הבקשה למספר את חדרי המלון מ 1 ועד ל- 52 כתנאי לקבלת היתר בנייה.

תנאי הוסף במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1983/1044.05</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור, תוספת ממ"דים ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מורגנשטרן רינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

שדרות סיירת דוכיפת 33, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב סיירת דוכיפת 33, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30660 , חלקה : 8.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 מוצע :

עבור יח"ד מספר 2 בחזית דרומית מעטפת לממ"ד וכן בחזית צפונית יסודות ממ"ד.

במפלס +2.71 מוצע :

עבור משפחת ברדה מיח"ד מספר 4 – ממ"ד בנוסף למרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית.

עבור משפח' סמיט מיח"ד מספר 6 - מעטפת לממ"ד.

במפלס +5.42 מוצע :

עבור משפח' צוק מיח"ד מספר 8 – ממ"ד בנוסף למרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית.

עבור משפח' מורגנשטרן מיח"ד מספר 10 – ממ"ד בנוסף למרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בינוי עבור ממ"ד ומרפסת".

"הקלה עבור מרפסות בעומק העולה על 1.5 מ'".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/08/29 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	בחינת ממ"דים :
	קיר אטום לחלקה גובלת : בעמודת הממ"דים החלקית המבוקשת לכיוון דרום מערב יש לשנות מיקום חלונות בעמודה, ולהעבירן לקיר הדרום מזרחי כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

בחינת מרפסות הזיז : מרווח : במפלס $+2.71$: עבור משפחת ברדה – מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית. מרווח קיים של 4.20 מ' * $40\% = 1.68$ מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.68 מטר. חו"ד אדריכלית : יש לשנות קו חלונות בעמודה המבוקשת לכיוון דרום מערב ולהעבירן לקיר הדרום מזרחי, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה. במפלס $+0.00$ עבור יח"ד מספר 2 יש להציג "במעטפת" פתח חלון לכיוון דרום מזרח, בהמשך לקו החלונות וכפי המסומן בהרמוניקה. יש לתקן פרט מעקה כפי המסומן. את קירות המסד יש לתקן במדויק כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף : 31/01/1985 ייעוד הקרקע :	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3332 תחילת תוקף 1985/01/31 אזור מגורים כללי. - תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983 אזור מגורים כללי. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/06/07 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : מעטפות ממ"ד, ממ"דים וכן מרפסות הזיז מבוקשות מעבר לקו בניין כתום. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. בחינת ממ"דים : מותר : עפ"י מדיניות מהנ"ע הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. יש להגיש תכנית צל. מוצע :		
---	--	--

עמודת ממ"דים חלקית המבוקשת לכיוון צפון מזרח עומדת בהנחיות מהנ"ע, לחזית הצדית. עמודת ממ"דים חלקית המבוקשת לכיוון דרום מערב: מרווח קיים של 9.3 מ' * $\frac{2}{3} = 6.2$ מ'. מוצעת בליטה של 3.52 מטר – אין מניעה לאשר. קיר אטום לחלקה גובלת: בעמודת הממ"דים החלקית המבוקשת לכיוון דרום מערב יש לשנות מיקום חלונות בעמודה, ולהעביר לקיר הדרום מזרחי כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר, הוצגה תכנית צל כפי המתבקש. בחינת מרפסות הזיז: שטח: מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצעות מרפסות זיז עבור 3 יח"ד בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר – כמפורט להלן: במפלס +2.71 מוצע: עבור משפחת ברדה – בשטח של 6.98 מ"ר. במפלס +5.42 מוצע: עבור משפח' מורגנשטרן – בשטח של 6.63 מ"ר. עבור משפח' צוק – בשטח של 6.46 מ"ר. עומק: מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסות זיז עבור 3 יח"ד בעומק העולה על 1.5 מטר המותרים – כמפורט להלן: במפלס +2.71 מוצע: עבור משפחת ברדה – בעומק של 1.7 מ"ר. במפלס +5.42 מוצע: עבור משפח' מורגנשטרן – בעומק של 2.00 מ"ר. עבור משפח' צוק – בעומק של 1.81 מ"ר.		
---	--	--

יובהר כי לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. מרווח : מותר : בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. במפלס +2.71 : עבור משפחת ברדה – מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית. מרווח קיים של 4.20 מ' * 40% = 1.68 מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.68 מטר. במפלס +5.42 : עבור משפח' צוק – מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית. מרווח קיים של 5.8 מ' * 40% = 2.32 מטר. מוצעת בעומק של 1.81 מטר – אין מניעה לאשר. במפלס +5.42 מוצע : מותר : בקו בניין צדי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.7 מגבול מגרש. עבור משפח' מורגנשטרן – מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, צדית. מרווח קיים עולה על 20 מטר * 10% = 2.00 מטר – כמוצע. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. חו"ד אדריכלית : יש לשנות קו חלונות בעמודה המבוקשת לכיוון דרום מערב ולהעבירן לקיר הדרום מזרחי, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה. במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 2 יש להציג "במעטפת" פתח חלון לכיוון דרום מזרח, בהמשך לקו החלונות וכפי המסומן		
---	--	--

בהרמוניקה. יש לתקן פרט מעקה כפי המסומן. את קירות המסד יש לתקן במדויק כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בינוי עבור ממ"ד ומרפסת הקלה עבור מרפסות בעומק העולה על 1.5 מ" .	19/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בחינת ממ"דים :

קיר אטום לחלקה גובלת : בעמודת הממ"דים החלקית המבוקשת לכיוון דרום מערב יש לשנות מיקום חלונות בעמודה, ולהעביר לקיר הדרום מזרחי כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

בחינת מרפסות הזיז :

מרווח :

במפלס +2.71 :

עבור משפחת ברדה – מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מזרחית, קדמית.

מרווח קיים של 4.20 מ' * 40% = 1.68 מטר. על עורך הבקשה לצמצם עומק מוצע לכדי 1.68 מטר.

חוו"ד אדריכלית :

יש לשנות קו חלונות בעמודה המבוקשת לכיוון דרום מערב ולהעביר לקיר הדרום מזרחי, כפי המסומן ע"ג ההרמוניקה.

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 2 יש להציג "במעטפת" פתח חלון לכיוון דרום מזרח, בהמשך לקו החלונות וכפי המסומן בהרמוניקה.

יש לתקן פרט מעקה כפי המסומן.

את קירות המסד יש לתקן במדויק כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2014/0730.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיצר ישראל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	כץ הרשי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שמחה הולצברג 20, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381א	תחילת תוקף	16/11/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 25/12/1996 בת.ב. 1996/605.00 עבור "הקמת בניין חדש למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1645.6 מ"ר לשטח עיקרי ו- 609.8 מ"ר לשטח שירות.

- הופק בתאריך 17/02/1998 בת.ב. 1996/604.1 עבור " תוספת קומה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 28/03/2005 בת.ב. 1996/604.2 עבור " תוספת בניה ע"ח מרפסת גג ", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 28.12 מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 18/08/2015 בת.ב. 2014/0730.00 עבור " תוספת מרפסות זיזיות לחמש יחידות דיור.", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 62 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות ברחוב שמחה הולצברג 20 בשכונת פסגת זאב, גוש: 31306, חלקה: 20.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.40 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 12 (משפ' שפיצר) תוספת מרפסת זיז לא מקורה בנישה, כולל הפיכת חלון קיים לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה אחת :

1. "מרפסת בעומק 2 מ' חורגת מקו בניין".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, בנוסף לכך שההרמוניקה אינה בקנ"מ 1:100 כך שמקשה לבחון מס' פרמטרים מהותיים ואף ישנם מס' סגירות בבניין שלא נמצא לגביהם היתר ואף לא סומנו כלל ע"ג ההרמוניקה. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת.

קווי בניין : קומה ג' מפלס +8.40, חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בחריגה של כ-2 מ' מקו בניין קדמי. פורסמה הקלה בעניין – (ראה פירוט סעיף מרפסת זיז). מרפסת זיז : לעניין נוהל מחלקתי : - "מרפסת זיז צריכה להיות עם צמדים או מרפסת דמה" – על עורך הבקשה להוסיף מרפסת בחזית זו או לחילופין מרפסת דמה. - "נדרש תכנית צל לשאר יחידות הדיור למרפסות סוכה" – על עורך הבקשה לתכנן תכנית צל עבור מרפסות סוכה בתיאום עם ראש הצוות ולהמציא חתימות או לחילופין לבצע משלוח הודעות עבור שינוי תכנית הצל. - "מרפסת זיז צריכה להיות בגובה מקסימלי של 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10 מטר" – על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה בקני"מ 1:100 ובנוסף לוודא כי מרפסת הזיז תהיינה תואמת בגובהה את המותר 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10. - "עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי ועיצובי של מרפסת זיז המוצעת" – על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתרים עבורם. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - להמציא הרמוניקה מתוקנת בקני"מ 1:100 - להציג ע"ג ההרמוניקה את הסגירות, באם לא בהיתר יש לסמנם בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

התנגדויות : * "אני נכה בת 74 גרה לבד ומרותקת לבית כל שעות היממה לכן זקוקה לאור אוויר ושמש יותר מכל אדם רגיל". - אכן, מדובר בחזית מזרחית, כך שעומק מרפסת בסך של 2 מ' יכולה לפגוע בהכנסת אור ישיר לדירה. * המרפסת יכולה להוסיף רעש ועוד במיוחד כשמדובר בילדים קטנים". - עבור יח"ד בחלק המזרחי זהו המיקום המיטבי לבניית מרפסות, טענה של רעש ילדים אינה תכנונית. * השכן שפיצר התקין מזגן מעל חלון המטבח שלי, כמות האור והשמש פחתו ונוספו הלכלוך שנוטף מה שגורם לזגוגיות להיראות אטומות כמעט כל הזמן, זה גורם לי לטעום את הנזק היותר גדול שייגרם ממרפסת". - לכל מפגע על המתנגדת לפנות לגוף המוסמך לכך פרט לאור ושמש שיהווה פגיעה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381 תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * א3381 תחילת תוקף 16/11/1995, אזור מגורים 2 מיוחד.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62'. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים: קומה ג' מפלס +8.40: חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בחריגה של כ-2 מ' מקו בניין קדמי. פורסמה הקלה בעניין – (ראה פירוט סעיף מרפסת זיז). נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:500 ו-1:250 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, נספחי הבינוי הינם שותקים דהיינו מחייבים, המרפסת מוצעת בבניין שהופק בו היתר ללא פירוט הנספח. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה אלא רק תוספת מרפסת זיז. מרפסת זיז: מוצע בבקשה: קומה ג' מפלס +8.40: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד (משפ' שפיר) ברוחב המרפסת 6 מ', עומק 2 מ', ובשטח של 12 מ"ר. לעניין עומק:		
---	--	--

מותר עפ"י תקנות: "קו בניין קדמי ואחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן", מרפסת זיז המוצעת בבקשה בי=עומק של 2 מ' כאשר רוב חלקה חורג מקו הבניין. לעניין שטח - מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, המוצע הינו 12 מ"ר. לעניין נוהל מחלקתי: - "מרפסת זיז צריכה להיות עם צמדים או מרפסת דמה", המוצע בבקשה הינו מרפסת בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי – על עורך הבקשה להוסיף מרפסת בחזית זו או לחילופין מרפסת דמה. - "נדרש תכנית צל לשאר יחידות הדיור למרפסות סוכה", האומנם עורכת הבקשה מציגה תכנית צל לכלל הדירות אך אינם עבור מרפסות סוכה – על עורך הבקשה לתכנן תכנית צל עבור מרפסות סוכה בתיאום עם ראש הצוות ולהמציא חתימות או לחילופין לבצע משלוח הודעות עבור שינוי תכנית הצל. - "מרפסת זיז צריכה להיות בגובה מקסימלי של 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10 מטר", לא ניתן לבחון את גובה המרפסת בחדר מאחר והבקשה אינה מוגשת בקני"מ 1:100 – על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה בקני"מ 1:100 ובנוסף לוודא כי מרפסת הזיז תהיינה תואמת בגובהה את המותר 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10. - "עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי ועיצובי של מרפסת זיז המוצעת" – על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. הריסות: בבחינת הבקשה אל מול תמונות בשטח, נמצא כי ישנם בינויים לשכנים, שלא נמצא היתר לגביהם אשר עורך הבקשה לא סימנם ע"ג ההרמוניקה. בינויים אלה שאינם מוצגים מהווים מצג שווא - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתרים עבורם. תימוכין קנייניים: מדובר בבקשה למרפסת זיז, אין דרישה לרוב קנייני. אישור שימור: לא רלוונטי.		
--	--	--

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : מרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, בנוסף לכך שההרמוניקה אינה בקני"מ 1:100 כך שמקשה לבחון מס' פרמטרים מהותיים ואף ישנם מס' סגירות בבניין שלא נמצא לגביהם היתר ואף לא סומנו כלל ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה : - להמציא הרמוניקה מתוקנת בקני"מ 1:100 - להציג ע"ג ההרמוניקה את הסגירות הקיימות, באם לא בהיתר יש לסמנם בצחוב "להריסה לא בהיתר זה". - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענות המתנגדת : * אני נכה בת 74 גרה לבד ומרותקת לבית כל שעות היממה לכן זקוקה לאור אוויר ושמש יותר מכל אדם רגיל". - אכן, מדבר בחזית מזרחית, כך שעומק מרפסת בסך של 2 מ' יכולה לפגוע בהכנסת אור ישיר לדירה. * המרפסת יכולה להוסיף רעש ועוד במיוחד כשמדובר בילדים קטנים". - עבור יח"ד בחלק המזרחי זהו המיקום המיטבי לבניית מרפסות, טענה של רעש ילדים אינה תכנונית. * השכן שפיצר התקים מזגן מעל חלון המטבח שלי, כמות האור והשמש פחתו ונוספו הלכלוך שנוטף מה שגורם לזגוגיות להיראות אטומות כמעט כל הזמן, זה גורם לי לטעום את הנזק היותר גדול שייגרם ממרפסת". - לכל מפגע על המתנגדת לפנות לגוף המוסמך לכך פרט לאור ושמש שיהיה פגיעה.		
--	--	--

המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
מרפסת בעומק 2 מ' חורגת מקו בניין	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חובה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בנוהל מחלקתי, בנוסף לכך שההרמוניקה אינה בקני"מ 1:100 כך שמקשה לבחון מס' פרמטרים מהותיים ואף ישנם מס' סגירות בבניין שלא נמצא לגביהם היתר ואף לא סומנו כלל ע"ג ההרמוניקה.

המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת.

קווי בניין:

קומה ג' מפלס +8.40, חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בחריגה של כ-2 מ' מקו בניין קדמי.

פורסמה הקלה בעניין – (ראה פירוט סעיף מרפסת זיז).

מרפסת זיז :

לעניין נוהל מחלקתי :

- "מרפסת זיז צריכה להיות עם צמדים או מרפסת דמה" – על עורך הבקשה להוסיף מרפסת בחזית זו או לחילופין מרפסת דמה.

- "נדרש תכנית צל לשאר יחידות הדיור למרפסות סוכה" – על עורך הבקשה לתכנן תכנית צל עבור מרפסות סוכה בתיאום עם ראש הצוות ולהמציא חתימות או לחילופין לבצע משלוח הודעות עבור שינוי תכנית הצל.

- "מרפסת זיז צריכה להיות בגובה מקסימלי של 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10 מטר" – על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה בקנ"מ 1:100 ובנוסף לוודא כי מרפסת הזיז תהינה תואמת בגובהה את המותר 1.55 מ' כאשר 45 ס"מ אבן ומעל מעקה תקני של 1.10.

- "עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי ועיצובי של מרפסת זיז המוצעת" – על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים הקיימים בבניין ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה", או לחילופין להוכיח היתרים עבורם.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- להמציא הרמוניקה מתוקנת בקנ"מ 1:100

- להציג ע"ג ההרמוניקה את הסגירות, באם לא בהיתר יש לסמנם בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

* "אני נכה בת 74 גרה לבד ומרותקת לבית כל שעות היממה לכן זקוקה לאור אוויר ושמש יותר מכל אדם רגיל".

- אכן, מדובר בחזית מזרחית, כך שעומק מרפסת בסך של 2 מ' יכולה לפגוע בהכנסת אור ישיר לדירה.

* המרפסת יכולה להוסיף רעש ועוד במיוחד כשמדובר בילדים קטנים".

- עבור יח"ד בחלק המזרחי זהו המיקום המיטבי לבניית מרפסות, טענה של רעש ילדים אינה תכנונית.

* השכן שפיצר התקין מזגן מעל חלון המטבח שלי, כמות האור והשמש פחתו ונוספו הלכלוך שנוסף מה שגורם לזוגיות להיראות אטומות כמעט כל הזמן, זה גורם לי לטעום את הנזק היותר גדול שייגרם ממרפסת".

- לכל מפגע על המתנגדת לפנות לגוף המוסמך לכך פרט לאור ושמם שיהווה פגיעה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2019/0352.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מחסן, ממ"ד ומרפסת לדירה 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אזולאי שלמה
עורך הבקשה	קצבורג יעל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

תורן חיים 37, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30629	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10361	תחילת תוקף	27/12/2006			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת :

הופק היתר בנייה ביום 16.11.2022 בתיק בניין שמספרו 2019/352.00, עבור הרחבת בנייה וממ"ד. בהיתר זה אושרו 46.11 מ"ר למניין שטח עיקרי.

הופק היתר בנייה ביום 22.07.2019 בתיק בניין שמספרו 2013/939.00, עבור ממ"ד.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב תורן חיים 37, שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30629 , חלקה : 76.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 6 קומות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור משפחת אזולאי מיח"ד מספר 1 מוצע שימוש במעטפת מאושרת :

במפלס 9.80- מוצעות לחזית צפונית ומזרחית הרחבות בנייה בנוסף למחסן.

במפלס 7.00- מוצעת הרחבת בנייה ומעטפת בנוסף לממ"ד ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/01/12 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת מאחר שמדובר בשימוש במעטפת קיימת בהיתר קודם, פורסמה הקלה ספציפית על החריגה. טענות המתנגד הינם קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם. במידה ולא היה מתנגד בבקשה אזי המלצת המחלקה הייתה לאשר בתנאים. * התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן

תמציתה : * "לפני 13 שנים עשינו תביע מול העריה, כדי לסגור 2 מרפסות, העיריה חייבה אותנו לעשות ולשלם על תביע על כל בניין 37, ביקשנו כמה פעמים מאדון שלומי אזולאי תשלום על זה שעשינו את התביע והוא פרץ חלל ומשתמש בו, והכנסנו לו את זה בתביע. עד היום הוא לא מוכן לשלם, והוא רוצה להשתמש בתביע בלי לשלם". התייחסות האגף : - הוועדה הנכבדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים הגם שבכללותה הבקשה תואמת תכנית(פרט לחריגה מקו הבניין). מאחר ומדובר בנושאים קנייניים התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון ברשות רישוי מיום 21.05.2023 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק. הוחל בפרסום ביום 28.12.2023. תום מועד להגשת התנגדויות ביום 30.01.2024. עפ"י נתוני מערכת הייתה ונותרה התנגדות אחת.(מפורט בהמשך חו"ד) להלן התייחסות בהתאם להחלטת ר"ר : נספח בינוי : בפינה הצפונית מערבית, מוצעת הרחבה בחריגה בשונה מנספח	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

ובחריגה מקו בניין. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. התייחסות האגף : פורסמה הקלה כפי המתבקש – אין מניעה לאשר. קווי בניין : סומנו קווי בניין בשונה משהתקבל במחלקת מידע תכנוני. יש להתאים לזה שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. במפלס 9.80- קיימת חריגה בשיעור של 2.5 מטר מקו בניין צפוני, צדי. במפלס 7.00- מוצעת מרפסת גג, מעל לתוספת החורגת מקו בניין צפוני. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקווי הבניין. התייחסות האגף : פורסמה הקלה כפי המתבקש – אין מניעה לאשר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת העונה לדרישות האגף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : * "לפני 13 שנים עשינו תביע מול העריה, כדי לסגור 2 מרפסות, העיריה חייבה אותנו לעשות ולשלם על תביע על כל בניין 37, ביקשנו כמה פעמים מאדון שלומי אזולאי תשלום על זה שעשינו את התביע והוא פרץ חלל ומשתמש בו, והכנסנו לו את זה בתביע. עד היום הוא לא מוכן לשלם, והוא רוצה להשתמש בתביע בלי לשלם". התייחסות האגף : - הוועדה הנכבדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים הגם		
--	--	--

שבכללותה הבקשה תואמת תכנית(פרט לחריגה מקו הבניין). מאחר ומדובר בנושאים קנייניים התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין זה.		
1. "הקלה בדבר בינוי מעבר לקו בניין צפוני מערבי - בהתאם לנספח שטחים".	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי : בפינה הצפונית מערבית, מוצעת הרחבה בחריגה בשונה מנספח ובחריגה מקו בניין. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : סומנו קווי בניין בשונה משהתקבל במחלקת מידע תכנוני. יש להתאים לזה שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. במפלס 9.80- קיימת חריגה בשיעור של 2.5 מטר מקו בניין צפוני, צדי. במפלס 7.00- מוצעת מרפסת גג, מעל לתוספת החורגת מקו בניין צפוני. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקווי הבניין. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום.	21/05/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
מומלץ לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק :	02/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי : בפינה הצפונית מערבית, מוצעת הרחבה בחריגה בשונה מנספח ובחריגה מקו בניין. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : סומנו קווי בניין בשונה משהתקבל במחלקת מידע תכנוני. יש להתאים לזה שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. במפלס 9.80- קיימת חריגה בשיעור של 2.5 מטר מקו בניין צפוני, צדי. במפלס 7.00- מוצעת מרפסת גג, מעל לתוספת החורגת מקו בניין צפוני. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקווי הבניין. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 10361 תחילת תוקף 2006/12/27.	02/05/2023	חוות דעת תכנונית

- כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מפורטים, מנחים למעט : מספר יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות וקווי בניין שהינם מחייבים. במפלס 9.80- מוצעת תוספת התואמת לנספח בינוי במדויק, למעט הוספת קיר פנימי המהווה יסוד ממ"ד בנוסף לשינויים בפתחים והוספת חלון בחזית המזרחית. עוד יוער כי בפינה הצפונית מערבית, מוצעת הרחבה בחריגה בשונה מנספח ובחריגה מקו בניין. במפלס 7.00- מוצעת הרחבת בנייה התואמת נספח בינוי במדויק למעט ממ"ד, מרפסת זיז והפתח לחזית המזרחית, המבוקשים בשונה מנספח. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע. עפ"י סעיף 6 ו' (3 ב') "למרות המצוין לעיל, תותר הקמת התוספות המוצעות לדירות 1 ו- 2 ולדירות 9 ו- 10 בנפרד משאר תוספות הבנייה המוצעות בתכנית ובלבד שתוספות הבנייה לדירות 1 ו- 2 תיבנינה בהינף אחד ותוספות הבנייה לדירות 9 ו- 10 תיבנינה בהינף אחד" – מוצעת הרחבת בנייה (שימוש במעטפות) עבור יח"ד מספר 1 בלבד, כאשר עבור יח"ד מספר 2 הופק היתר – עומד בדרישת הסעיף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/11/21 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : סומנו קווי בניין בשונה משהתקבל במחלקת מידע תכנוני. יש		
--	--	--

להתאים לזה שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. במפלס 9.80- קיימת חריגה בשיעור של 2.5 מטר מקו בניין צפוני, צדי. במפלס 7.00- מוצעת מרפסת גג, מעל לתוספת החורגת מקו בניין צפוני. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקווי הבניין. שטחי בניה: עפ"י נספח עבור יח"ד מספר 1 מותר 74.70 מ"ר. עורך הבקשה מציע 47.58 מ"ר למניין שטח עיקרי – כמותר. עורך הבקשה מציע מחסן בשטח של 18.90 מ"ר – כמותר עפ"י נספח. עורך הבקשה מציע ממ"ד בשטח של 8.39 מ"ר+ עובי קירות – כמותר. עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 28.08 מ"ר – אין מניעה לאשר. ** יצוין: מפלס 9.80- : הרחבת הבנייה המבוקשת בחזית המזרחית אינה מופיעה בנספח הבינוי, אולם ב"חשוב שטחים" של הנספח, שטח זה מופיע כעיקרי ולכן אין מניעה לאשר. מפלס 7.00- : הרחבת הבנייה המבוקשת בחזית הדרומית אינה מופיעה ע"ג הנספח, אולם ב"חשוב שטחים" של הנספח, שטח זה מופיע כעיקרי ולכן אין מניעה לאשר. ממ"ד מוצע: בליטת ממ"ד בחזית צדית, לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח - בחזית צפונית צדית, מוצע ממ"ד בתוך תחום קווי הבניין המאושרים – אין מניעה לאשר. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום – כמוצע. מיקום הממ"ד מבוקש כפי תכנית צל מאושרת בתיק רישוי מספר 2019/352.00. בחינה עיצובית: המוצע מבוקש במיקום "מעטפות" מאושרות.		
--	--	--

התכנית ראויה תכנונית ובכללותה תואמת נספח בינוי. במפלס 9.80- מבוקשים פתחים בשונה מנספח אולם מאחר והמוצע תואם בציר סימטרי לקיים ביח"ד מספר 1 - ניתן לאשר. מחסן מוצע : מוצע מחסן בהתאמה לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור : המבנה אינו שימורי. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען לעניינים קנייניים בלבד. התייחסות המחלקה : הוועדה הנכבדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים הגם שבכללותה הבקשה תואמת תכנית(פרט לחריגה מקו הבניין). מאחר ומדובר בנושאים קנייניים, אין לזמן מתנגד.		
	09/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת מאחר שמדובר בשימוש במעטפת קיימת בהיתר קודם, פורסמה הקלה ספציפית על החריגה.

טענות המתנגד הינם קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם.

במידה ולא היה מתנגד בבקשה אזי המלצת המחלקה הייתה לאשר בתנאים.

* התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה :

* "לפני 13 שנים עשינו תביע מול העריה, כדי לסגור 2 מרפסות, העיריה חייבה אותנו לעשות ולשלם על תביע על כל בניין 37, ביקשנו כמה פעמים מאדון שלומי אזולאי תשלום על זה שעשינו את התביע והוא פרץ חלל ומשתמש בו, והכנסנו לו את זה בתביע. עד היום הוא לא מוכן לשלם, והוא רוצה להשתמש בתביע בלי לשלם".

התייחסות האגף :

- הוועדה הנכבדה אינה עוסקת בעניינים קנייניים הגם שבכללותה הבקשה תואמת תכנית(פרט לחריגה מקו הבניין).

מאחר ומדובר בנושאים קנייניים התיק מובא להכרעת הוועדה בעניין זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1992/0521.04</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים, הוספת יח"ד, תוספת בניה, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלניק מיכאל מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

זיו יוסף 7, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	216	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
651497	תחילת תוקף	13/08/2022	1	מגורים ג	570

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב זיו יוסף 7, שבשכונת תל ארזה. גוש : 30080 , חלקה : 216.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

קומת קרקע, מפלס 0.00 :

חזית מזרחית – הורדת קירות על חניה קיימת וקירוי 3 חניות והרחבת לובי קיים.

חזית מערבית (וצפונית) – מוצע בינוי עד גבול חלקה והשלמת קומת מפולשת עבור הרחבה ליח"ד מס' 7 החדשה מעל הכולל ממ"ד, מדרגות פנימיות.

קומה א' מפלס +2.60 :

חזית מזרחית – הרחבת יח"ד מס' 1 הכולל 2 חדרים כאשר הצפוני מזרחי הינו ממ"ד ומרפסת כלואה ב-3 קירות שאינה מקורה.

חזית צפונית – הרחבת יח"ד מס' 1 ויח"ד מס' 7 המוצעת.

חזית מערבית – בינוי עבור יח"ד חדשה מס' 7 הכולל 3 חדרים.

חזית צפונית מערבית – מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 7.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה בשלכיות ביצוע".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/01/02 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 216. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית :
	אין לזמן או לדון בהתנגדויות בשלב זה מאחר והבקשה מובאת לדחייה להשלמת תנאים.
	קווי בניין :
	על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שנתקבלו מתיק

המידע במדויק (מקווקו). חלחול מי נגר : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר העומד בדרישת התב"ע. הריסות : תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף. הערות גרפיות : תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : נטען לשימוש בתכנית שאינה בתוקף. נטען כי התב"ע פורסמה בצורה לקויה. נטען לבנייה עד לקו – 0. נטען כי ההקלה שפורסמה לעניין שלביות ביצוע אינה מקובלת. התייחסות המחלקה : עפ"י נתוני המערכת - תכנית 651497 תחילת תוקף 13 / 08 / 2022. ככל וישנן טענות לעניין פרסום לקוי בשלב הגשת תכנית – יש להפנות למחלקת תכנון. המוצע תואם נספח בינוי מאושר במדויק. מעמד הוראות תכנית מחייב לעניין מספר יח"ד, גובה ומספר קומות, בלבד. אין מניעה לפרסם הקלה משלביות ביצוע.		
---	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 651497 תחילת תוקף : 13/08/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 651497 תחילת תוקף 2022/08/13. - כפיפות לתכנית 5166 ב'. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 651497 קובעת סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי הבניין, מס' הקומות וגובה בניה מרבי, שטחי מרפסות עיקריים עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות טבלה 5. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. לא תותר סגירת שטחים אלו (סגירת מרפסות). תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד.	01/04/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלו. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית לעניין : מספר יח"ד, גובה ומספר קומות המוצע מבוקש בהתאם לנספח בינוי במדויק. קומת קרקע, מפלס 0.00 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית – הורדת קירות על חניה קיימת וקירוי 3 חניות והרחבת לובי קיים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. חזית מערבית (וצפונית) – מוצע בינוי עד גבול חלקה והשלמת קומת מפולשת עבור הרחבה ליח"ד מס' 7 החדשה מעל הכולל ממ"ד, מדרגות פנימיות, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה א' מפלס +2.60 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית – הרחבת יח"ד מס' 1 הכולל 2 חדרים כאשר הצפוני מזרחי הינו ממ"ד ומרפסת כלואה ב-3 קירות שאינה מקורה, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. חזית צפונית – הרחבת יח"ד מס' 1 ויח"ד מס' 7 המוצעת, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. חזית מערבית – בינוי עבור יח"ד חדשה מס' 7 הכולל 3 חדרים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. חזית צפונית מערבית – מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 7, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 לתקנון התכנית : "בנייה – הבנייה תבוצע בעמודות שלמות בלבד(למעט תוספת אחורית בקומת קרקע המוצעת להכשרה בתכנית זו). היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוסת אחידה לכל עמודה". המוצע כאמור אינו עומד בהגדרת הסעיף שכן מבוקשת בנייה חלקית מהמותר עפ"י נספח. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/10/19 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שנתקבלו מתיק המידע במדויק (מקווקו). שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 לתקנון תכנית 651497 : ש. עיקרי : מותר לפי תבע : שטח עיקרי בסך של 1,227 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 239.01 מ"ר, המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, בנפחו ובמידותיו. ש. שירות : מותר לפי תבע : שטח שירות בסך של 435 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : שטח שירות בסך של 44.01 מ"ר, המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, בנפחו ובמידותיו. ממ"ד מוצע : קומת קרקע, מפלס 0.00 : חזית מערבית (וצפונית) – מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 7 המוצעת, הממ"ד מוצע כפי נספח הבינוי במדויק. קומה א' מפלס +2.60 : חזית מזרחית – מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 קיימת, הממ"ד מוצע כפי נספח הבינוי במדויק. מס' קומות : ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. גובה בנייה :		
---	--	--

ללא שינוי מגובה הבנייה הקיימת. מס' יח"ד : מותר עפ"י תבע (טבלה 5) : סך של 7 יח"ד. מס' יח"ד קיים : סך של 6 יח"ד. מס' יח"ד מוצע : בסך של יח"ד אחת. חישוב : 6 (קיים) + 1 (מוצע) = 7 כפי הוראות התכנית ונספח הבינוי. חלחול מי נגר : מותר לפי תבע : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, עורך הבקשה אינו מציע כלל חישוב מי נגר – על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר העומד בדרישת התב"ע. הריסות : תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר. חו"ד אדריכלית : הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק. אישור הסדרי תנועה : ביום 30.01.2024 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 30.01.2024 ע"י רוטלוי שלומי. אישור איכות הסביבה : ביום 06.03.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ביום 06.03.2024 - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.		
--	--	--

הערות גרפיות : תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת. להלן תמציתה : נטען לשימוש בתכנית שאינה בתוקף. נטען כי התב"ע פורסמה בצורה לקויה. נטען לבנייה עד לקו – 0. נטען כי ההקלה שפורסמה לעניין שלביות ביצוע אינה מקובלת. התייחסות המחלקה : עפ"י נתוני המערכת - תכנית 651497 תחילת תוקף 13 / 08 / 2022. ככל וישנן טענות לעניין פרסום לקוי בשלב הגשת תכנית – יש להפנות למחלקת תכנון. המוצע תואם נספח בינוי מאושר במדויק. מעמד הוראות תכנית מחייב לעניין מספר יח"ד, גובה ומספר קומות, בלבד. אין מניעה לפרסם הקלה משלביות ביצוע. אין לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה מובאת לדחייה להשלמת תנאים.		
הקלה בשלביות ביצוע	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף
לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית :

אין לזמן או לדון בהתנגדויות בשלב זה מאחר והבקשה מובאת לדחייה להשלמת תנאים.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שנתקבלו מתיק המידע במדויק (מקווקו).

חלחול מי נגר :

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר העומד בדרישת התב"ע.

הריסות :

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי של מבקש הבקשה להיתר המסומן להריסה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

הערות גרפיות :

תיקונים יש לבצע כפי המסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

נטען לשימוש בתכנית שאינה בתוקף.

נטען כי התב"ע פורסמה בצורה לקויה.

נטען לבנייה עד לקו – 0.

נטען כי ההקלה שפורסמה לעניין שלביות ביצוע אינה מקובלת.

התייחסות המחלקה :

עפ"י נתוני המערכת - תכנית 651497 תחילת תוקף 13 / 08 / 2022.

ככל וישנן טענות לעניין פרסום לקוי בשלב הגשת תכנית – יש להפנות למחלקת תכנון.

המוצע תואם נספח בינוי מאושר במדויק.

מעמד הוראות תכנית מחייב לעניין מספר יח"ד, גובה ומספר קומות, בלבד. אין מניעה לפרסם הקלה משלביות ביצוע.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/1323.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיאת עדיאל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	50

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4925	תחילת תוקף	17/09/2001	5	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

2007/10 תוספות בניה לבניין.

2002/227.3/10 תוספות בניה לבניין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מקלט ומחסנים, מפלס -4.25 :

מוצע מחסן עבור משפ' גיאת , עם כניסה חיצונית ומדרגות ומהרחוב.

והגבהת חצר מוצעת.

תוכנית קומת קרקע מפלס -1.45 :

מוצע תוספת חדרים עפ"י תבע (בשונה מנספח) + ח. ממ"ד.

ומרפסת עם יציאה מהדירה בחזית צפונית.

ברחוב לואי ליפסקי, רמות 39 גוש 30718 חלקה 5

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד

בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון

פיתוח שטח

חריגת התוספות מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.3.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 5 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני.	

מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר מחסנים : יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד. מדרגות גישה למחסן : לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין / חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4925 תחילת תוקף : 17/09/2001 ייעוד הקרקע :	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4925 תחילת תוקף 17.09.2001, איזור מגורים מיוחד. *2264 תחילת תוקף 1977 , איזור מגורים 1. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 , איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני . הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי אך חורג מקווי הבניין המאושרים בהתאם לתשריט (ישנה סתירה בין התשריט לנספח) סטייה ניכרת : בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : בניה שלא בהינף אחד בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון פיתוח שטח חריגת התוספות מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי פרוט ההקלות יפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי : בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית מערבית ומרפסת לדירה בחזית צפונית.		
--	--	--

מוצע בתוכנית : התוספת חדר מגורים בחזית מערבית תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקווי הבניין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. (התיעצות עם אמי ארבל מתויד בארכיב) המרפסת המוצעת בחזית צפונית-תואמת בחלקה לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : חדר מגורים עיקרי 22.44 מ"ר מוצע 22.69 < 22.44 מ"ר מרפסת 17.19 מ"ר מוצע 10.70 מ"ר > 17.19 מ"ר עומד במותר חדר ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מחסנים : עפ"י סעיף 9.ג.: "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת... חללים אלו יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר בניה..." מוצע מחסן בשטח של 29 מ"ר מתחת לחלק מהבניה המוצעת בקומה מעל. פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח-הקלה לא רלוונטית, תואם להוראות התוכנית יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד. מדרגות גישה למחסן : מוצעות מדרגות גישה למחסן מתוך החצר המשותפת , בהסתמך על תיק שאושר 13/123.12. עפ"י החלטת וועדת ערר מס' 1-298.13 : "בנושא של מדרגות חיצוניות...עם זאת בתנאי השטח הקיימים, אין מניעה כי יתבצע פיתוח שטח וכי המדרגות יוגבלו לגובה 1.5 מ' מפני הקרקע, לאחר פיתוח שטח".		
--	--	--

מוצע בתכנית : מדרגות גישה מהחצר למחסן בגובה של 1.00 מ', בנוסף לירידת מדרגות גישה בבנין לקומה זו לא ניתן לאפשר 2 גישות למחסן , יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין /חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. ריצוף חצר : מוצע בבקשה ירידת מדרגות לחצר מתוך מרפסת סגורה מוצעת , החצר הינה של שטח של כ- 9.50 מ"ר – התקבלו הסכמות תימכין קניינים כנדרש אין מניעה לאשר. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : "הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול . הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". פורסמה הקלה : בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון מוצע בתוכנית : ממ"ד בחזית אחורית בקו אפס והחלון פונה לכיון מעבר ציבורי מיקום הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ותוספת עפ"י תב"ע מתוכננת אף היא עד גבול החלקה ואין מיקום אחר לתוספת הממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל לדיירים ע"ג ההרמוניקה. מרפסת : עפ"י סעיף ט (2) : "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד,, ותצוין בהיתר הבניה". מוצעת מרפסת קיימת לסגירה באלומיניום וזכוכית. מרפסת קטנה מהנספח,אין מניעה לאשר. - יש להציג את חומרי ופרט הסגירה. גובה בניה,יח"ד, קומות, מרפסות גג, מעלית, 5% השלמת קומת גג : לא רלוונטי.		
---	--	--

שלביות ביצוע : עפ"י תקנון : " תוספות הבניה המוצעות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי.. יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב .." " מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידו דיור צמודות בקיר משותף..תיבננה בהינף אחד בלבד." פורסמה הקלה : בניה שלא בהינף אחד מוצע בתוכנית : תוספת שטחים עבור יח"ד אחת. פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר בהתאם להערות מופיעות על גבי תוכנית a. תימוכין קניינים : עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשים חתימות שכנים : ממ"ד - "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה , אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה". בניה על חצר משותפת- "נדרשת חתימה של 2/3 נבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה" הוצג ע"ג הבקשה כ- 68 בעלים סה"כ 70% כנדרש. אישורים טרם דיון : איכות הסביבה -התקבל אישור בתאריך 26.11.23. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28.09.23. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. חוות דעת תיכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח ומקובל מבחינה תכנונית אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאשר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבנין בהתאם לנספח הבינוי.		
---	--	--

מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני. מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר- יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
בניה שלא בהינף אחד - בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון - פיתוח שטח - חריגת התוספת מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין

מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי

מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני.

מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר

מחסנים :

יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד.

מדרגות גישה למחסן :

לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין / חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0636.02</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה+מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פרלה משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרלה יהודית
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אשר גולאק 26 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8740	תחילת תוקף	17/06/2004	403	אזור מגורים מיוחד	1453

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 2018.06.11 בת.ב 01.0636/2016 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד ומחסן".

- בתאריך 2007.08.19 בת.ב 01.255/2001 ובו אושר "תוספת בניה ל- 8 יח"ד ומרפסת גג עבור יח"ד אחת".

- בתאריך 2013.12.24 בת.ב 04.255/2001 ובו אושר "בקשה לתוספת בניה ע"פ תב"ע 8740".

- בתאריך 2015.09.09 בת.ב 00.0529/2014 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות זיז + הרחבות על הגג 25 מ"ר".

- בתאריך 2018.12.31 בת.ב 00.0542/2016 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת במפלס 12.4+ ותוספת בניה

בקומת הגג".

- בתאריך 2020.08.02 בת.ב 02.0542/2016 ובו אושר "חידוש היתר 113354 בתיק רישוי 2016/542.00".

- בתאריך 2000.11.06 בת.ב 01.0137/1974 ובו אושר "תוספת מרפסות בעמודה מלאה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב אשר גולאק 403 בניין מדורג בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30645 חלקה : 24.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +37.1 :

דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מהוראות התבע בגין בניה שלא בהינף אחד".

2. "הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".

3. "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/01/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרווחים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +37.1 : דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז. חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין : במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין : במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . -יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין.		מהבקשה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8740 תחילת תוקף :	06/02/2024	חוות דעת תכנונית

17/06/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 8740 -תחילת תוקף 17/06/2004, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: תכנית מתאר 62. * 1978א' -תחילת תוקף 01/12/1977. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 8740- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 8740- קיים נספח בינוי מס' 1 (שותק) מחייב. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש-"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +37.1: דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6404/2023 שהוגש מיום 2023.07.24 ע"י המח' למידע תכנוני, המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים (ראה סעיף מרפסות).		
---	--	--

מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8740 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה הינם ע"פ נספח. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +37.1 : דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת תוספת בינוי למגורים חזית צפונית- בשטח 28.22 מ"ר. חזית מזרחית-בשטח 8.84 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +37.1 : דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז. חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין : בשטח- 3.00מ"מ- עומד במותר. בעומק- 2.00מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר		
--	--	--

מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'". במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין : בשטח- 10.62 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', וכן ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש- "הקלה מקו בניין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'". במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . -יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת עומדת בהוראה זו קיימות מרפסות זיז מאושרות בחזית המבוקשת. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : בתוכנית 8740- סעיף 9-ח'- "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של המעטפת הבניין החזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיבקע ע"י הוועדה המקומית". מעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות התב		
--	--	--

בגין בניה שלא בהינף אחד"י- ע"כ אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים : התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי במדויק ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 8740- לא חל נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשר. המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרווחים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

הקלה מהוראות התב"ע בגין בניה שלא בהינף אחד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה מקו הבנין המאושר ותוספת שטח לשם בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטר	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת בחזית הצפונית- יש להסירה מהבקשה לא ניתן לאשרה.

המרפסת בחזית מזרחית יש לצמצם כדי לעמוד בבניה במרווחים.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה :

קומה א' מפלס +37.1 :

דירה מס' 3 מש' פרלה- מוצעת מרפסות זיז.

חזית צפונית/ צידית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין :

במרווח- קו בניין צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד ושיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע לא עומד בבנייה במרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

בנוסף המרפסת המוצעת הינה מהווה פגיעה עיצובית ותכנונית וע"פ סעיף 2.2 תקנות סטייה
ניכרת פגיעה עיצובית באופי הבניין והסביבה ע"כ יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית מזרחית/ קדמית מרפסת זיז חורגת מקווי בניין :

במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע חורג
מהמותר .

-יש לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק עד 1.35 מ' כדי לעמוד במותר.

-יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0686.07</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה מכח תב"ע ומכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ותוספת מרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צדקיאן תמר
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

משה סנה 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
6373	תחילת תוקף	15/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 08.05.2017 בת.ב 2016/0686.00 ובו אושר "תוספת 2 מרפסות זיז בקומה ראשונה ובקומה שלישית".

- בתאריך 13.08.2023 בת.ב. 2016/0686.01 ובו אושר "תוספת 25 "ר בנייה על הגג ע"פ תבע 3907".
- נמצא בהליכי רישוי מתקדמים בת.ב. 2016/0686.03 ובו אושר "תוספת ממ"דים מרפסות וחצרות".
- בתאריך 09.07.2013 בת.ב. 2010/0742.01 ובו אושר "תוספת בניה בחזית מזרחית קומת קרקע ע"פ תבע".
- בתאריך 23.06.1996 בת.ב. 1995/0584.00 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 22.02.2012 בת.ב. 2010/0808.00 ובו אושר "תוספת מרפסת".
- בתאריך 21.10.2021 בת.ב. 2010/0808.02 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת".
- בתאריך 12.01.2021 בת.ב. 2010/0808.03 ובו אושר "בניית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב משה סנה 3, בניין בן 4 .

גוש : 30648 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

דירה מס' 31 מש' נסראוי- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלס +11.20 :

דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסות גג.

דירה מס' 31 מש' נסראוי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" תוספת מרפסת בעומק 2.00 מ' בחזית דרומית "

"תוספת קומה וגובה" .

"בניה על הגג שלא בחריגה של 1.2 מ' כהוראות התבע".

"תוספת מרפסת גג".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת חדר מחוץ".

"תוספת 5% השלמת קומת ג'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס: #x200f#x200f

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התוספות המוצעות בגג מקובלות מבחינה תכנונית ועמודות בהוראות התבע והתקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי המוצע - ע"כ אין מניעה לאשר, מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101 1207158. המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית ויש לתקנה כמפורט בהמשך. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' –

מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . בחזית מערבית מוצע בליטה בעומק 1.20 מ' אשר לא מקובלת מבחינה תכנית ומהווה פגיעה חזותית ע"כ יש להסירה מהבקשה. -יש להציג תוכנית צל בהתאם לתוכנית שאושרה בתיק רישוי מס' 2016/686.06.		
חוות דעת תכנית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6373 תחילת תוקף : 15/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 6373 -תחילת תוקף 15/05/2010 - (לא רלוונטי לבקשה זו). כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, אזור מגורים כללי. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת.	11/02/2024	חוות דעת תכנית

נספח בינוי : בת 10 כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 2 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בנייה בשונה מנספח הבינוי". סעיף 10ד' – "החלוקה הפנימית של תוספת חדרים שע"פ הנספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות המעטפת שע"פ הבינוי. " מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ותוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות) . דירה מס' 31 מש' נסראוי- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף שטחי בנייה) . דירה מס' 31 מש' נסראוי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף שטחי בנייה) . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6352.00 שהוגש מיום 25.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת על הגג ע"פ הוראות התבע – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד :		
--	--	--

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : תבע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתבע. ע"פ סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 3380 מ"ר. $\# = 5\% \times 3380 = 169$ חלקי $169 \times 12 = 2028$ דירות הגג $\# = 2028 \times 14 = 28392$ בחלקה $\# = 28392 \times 0.8 = 22714$ מ"ר 25 מ"ר (ע"פ התבע) + 14.08 מ"ר (השלמת דירת גג) = 39.08 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 32 משי' צדקיאן -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.05 מ"ר. דירה מס' 31 משי' נסראוי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח – 38.44 מ"ר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101		
---	--	--

1207158. שלביות ביצוע: תבע 3907 – לא חל סעיף שלביות ביצוע. חדר מחוזק: מוצע בבקשה: מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות: מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +8.40: דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.54 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת. בחזית מערבית מוצע בליטה בעומק 1.20 מ' אשר לא מקובלת מבחינה תכנית ומהווה פגיעה חזותית ע"כ יש להסירה מהבקשה. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית זו קיימת בבקשה למרפסת זיז בתיק רישוי מס' 2016/686.06 ע"כ המוצע עומד בצמד מרפסות. -יש להציג תוכנית צל בהתאם לתוכנית שאושרה בתיק רישוי		
--	--	--

מס' 2016/686.06. קומת גג במפלס +11.20 : דירה מס' 32 מש' צדקיאן -מוצעת מרפסות גג בשטח- 8.20 מ"ר. דירה מס' 31 מש' נסראוי- מוצעת מרפסות גג בשטח- 13.68 מ"ר. תימוכין קניינים : עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.11.23 -"לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות בגג מקובלות מבחינה תכנונית ועמודות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. התקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי המוצע. המרפסת הזיז המוצעת לא עומדת בהנחיות המחלקה . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסת בעומק 2 מטר בחזית דרומית תוספת קומה וגובה בניה על הגג שלא בחריגה של 1.2 מטר כהוראת התבע תוספת מרפסת גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת חדר מחוץ תוספת 5% השלמת קומת גג	20/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספות המוצעות בגג מקובלות מבחינה תכנית ועמודות בהוראות התבע והתקבל אישור מנהל האגף לשיפור אדריכלי המוצע - ע"כ אין מניעה לאשר,

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

המרפסת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנית ויש לתקנה כמפורט בהמשך.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 32 מש' צדקיאן - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' –

מבחינה תכנית - עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת .

בחזית מערבית מוצע בליטה בעומק 1.20 מ' אשר לא מקובלת מבחינה תכנית ומהווה פגיעה חזותית ע"כ יש להסירה מהבקשה.

-יש להציג תוכנית צל בהתאם לתוכנית שאושרה בתיק רישוי מס' 2016/686.06.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0831.02</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמעיה דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי טייבר פנחס
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

סולם יעקב 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12801	תחילת תוקף	01/06/2010			
12801	תחילת תוקף	01/06/2010	1	מגורים ב	2526
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2016/831 תוספת בניה לבניין קיים.

07/77.10 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים ב 5-6 קומות.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -2.50 :

קיימת קומת מחסנים ומוצעים 2 מחסנים נוספים עם פרוזדור גישה ממדרגות הבניין.

קומה א, מפלס +3.00 :

לדירה מס' 17 בחזית דרומית מוצעת מעטפת בניה

קומה ב, מפלס +6.00 :

לדירה מס' 20 בחזית דרומית מוצעת תוספת הרחבת בניה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד+מרפסת זיז.

קומה ג, מפלס +9.00 :

לדירה מס' 23 בחזית דרומית מוצעת תוספת הרחבת בניה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד+מרפסת זיז.

ברחוב סולם יעקב 30, רמות גוש 30717 חלקה 14.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת מחסנים בקומת מרתף, עד 8% משטח הדירה ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10

תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831

בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד

מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14, בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבינוי והמרפסות הזיזי אינם מקובלים מבחינה תכנונית ,

יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי+ממ"ד ולהסיר את מרפסות הזיז מהבקשה מאחר ומהוות פגיעה תכנונית וחזותית וכן היזק ראייה לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע- מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה בשונה מנספח זו או שיש לפרסם הקלה משלביות ביצוע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מנורים מיוחד. *12801 תחילת תוקף 01.06.2010 מגורים ב קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5566 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני , בבקשה מוצעת חריגה מקווי הבנין ומפורסמות הקלות.	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת מחסנים בקומת מרתף , עד 8% משטח הדירה ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10 תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. נספח הבינוי מציע בחזית דרומית תוספת בניה ומרפסת זיז מוצע בבקשה : תוספת בניה בקונטור שונה מנספח + ממ"ד במיקום המיועד למרפסת בנספח הבינוי. הבינוי המוצע קטן מעט מהמאוסר בנספח ומוצעות מרפסות זיז במיקום זה. פורסמו הקלות : תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים. התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית ומשקיפות למרפסת השכנים ומהווה היזק ראיה לשכן. יש להציע בינוי ע"פ נספח וממ"ד בלבד ולהסיר את המרפסות		
---	--	--

המוצעות מהבקשה. מעטפת מוצעת בהתאם למוצע- התקבלה בעל המעטפת . מוצעים מחסנים שאינם עפ"י נספח- ראה סעיף מחסנים. שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטחים בהתאמה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ומכך יש להסיק כי השטחים המוצעים במסגרת השטחים המותרים. מרפסות זיז : מרפסות הזיז המוצעות מוצעות בשונה מנספח הבינוי וחורגות מקו בנין צידי , המרפסות מוצעות בתוך נישא של הבינוי המוצע ומהוות היזק ראיה לשכן הצמוד ואינם מקובלות תיכנונית וחזותית ע"כ יש להסירם מהבקשה. ממ"ד : הממ"ד המוצע הינו על ממ"ד מאושר ועפ"י תוכנית צל מתיק 19/831. הממ"ד המוצע שונה מתוכנית הצל ע"מ לאפשר מרפסת זיז, היות ולא ניתן לאשר את מרפסות הזיז ע"ג הממ"ד הקיים בקומת קרקע המאושר בתיק 16/8310.0 תנאי למתן היתר בניה לאישור פיקוד העורף. מחסנים : בקומת המחסנים , מפלס 2.50- מוצעים 2 מחסנים בתוך קווי הבניין עפ"י תוכנית צל בתיק 07/77.10. בקומה זו קיים מחסנים עפ"י היתר ומוצעים תוכניות צל למחסנים לכל הדירות. שטח מחסן : 6.51 מ"ר לדירה 8% משטח הדירה 98.54 מ"ר , עומד במותר.		
--	--	--

מרפסות גג, תכסית, , יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף זה. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : תוספת הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמו בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם הקבלן... מוצע בבקשה : קיים עפ"י היתר תוספת בקומת הכניסה, כעת מבוקשת מעטפת לקומה א ותוספת לקומות א+ב ואינו מוצע בהינף אחד לכלל העמודה, פורסמה הקלה : בניה בשונה מעט מנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו או שיש לפרסם הקלה משלביות ביצוע. תימוכין קניינים : ממ"ד ומחסנים -נדרש 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , התקבלו 3 חתימות בעלי הדירות המבוקשות בהיתר + ממ"ד קיים בקומת הקרקע עפ"י היתר 16/831 , 3 מתוך 4 בעלי הענין, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי והמרפסות היזי אינם מקובלים מבחינה תיכנונית , יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי+ממ"ד ולהסיר את מרפסות היזי מהבקשה מאחר ומהוות פגיעה תכנונית וחזותית וכן היזק ראיה- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 21.1.24 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 5.11.23 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מחסנים בקומת מרתף , עד 8% משטח הדירה , ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10 תוספת ממדי"ם ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 831/16 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין , לצורך גישה לממ"ד מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין , על מנת לאפשר עמודת הממדי"ם	03/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	חובה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
4	תשלום אגרת בניה	
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבינוי והמרפסות הזיזי אינם מקובלים מבחינה תכנונית ,

יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי+ממ"ד ולהסיר את מרפסות הזיז מהבקשה מאחר ומהוות פגיעה תכנונית וחזותית וכן היזק ראייה

לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע- מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה בשונה מנספח זו או שיש לפרסם הקלה משלביות ביצוע.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2005/0171.04</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת מרפסת גג+ סגירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חסקל דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 427 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6557	תחילת תוקף	26/06/2000	13	אזור מגורים מיוחד	1185

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיימים היתרים קודמים רלוונטים לבקשה.

2000/586 תוספת בניה על גג

2005/424.1 תוספת בניה על גג

2005/171.3 תוספת בניה על גג

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

קומת גג, מפלס +12.60 :

קיימת תוספת בניה על הגג עבור דירה מס' 11 עפ"י היתר 2005/171.3.

מוצע תוספת חדר לבניה הקיימת בשטח של 14.81 מ"ר +מרפסת גג סגורה.

ברחוב הנרי מורגנטאו 427, רמות , גוש 30719 חלקה 13.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

תוספת שטחי בניה מכוח 5% השלמת קומת גג

סגירת מרפסת גג שלא בעמודה שלמה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 13 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע וזאת בכפוף להריסת עבירות הבניה הקיימות המיקום זה כתנאי למתן היתר בניה. מרפסת גג סגורה- ניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות לנספח הבינוי בלבד וע"כ לא ניתן להציע סגירה למרפסת הגג המוצעת שאינה תואמת לנספח -יש להסירה. בנוסף נראה כי קיים שטח מרוצף שאינו מוצג ע"ג ההרמוניקה - יש להציג כנדרש בהתאם לקיים.

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6557 תחילת תוקף : 26/06/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4535 תחילת תוקף 15.07.1996, איזור מגורים מיוחד. *כפיפות לתוכנית 2263 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4535 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 4535. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת שטחי בניה מכוח 5% השלמת קומת גג- מפורט בסעיף 5% השלמה קומת גג סגירת מרפסת גג שלא בעמודה שלמה- לא רלוונטי לא ניתן עפ"י התב"ע. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. השלמת גג 5% : תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג, הבינוי המוצע במקום עבירת בניה קיימת המוצעת להריסה . לעניין 5% השלמת דירת גג. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים- הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא ניתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. - קיים היתר בניה על הגג מס' תיק 2005/171.3 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 4. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה ה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- לדירה הצמודה בגג כבר קיים היתר מכוח 5% השלמת קומת גג. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע וזאת בכפוף להריסת עבירות הבניה הקיימות המיקום זה כתנאי למתן היתר בניה. שטחי בניה : השטח העיקר המוצע בבקשה הינו עפ"י 5% השלמת קומת גג. פורסמה הקלה : השלמת גג 5%. בחלקה קיימים מבנה אחד מדורג הכולל 4 דירות וע"כ השטח		
---	--	--

יחולק בהתאם שטח החלקה 1185 מ"ר - 5% סה"כ 59.25 מ"ר. 4 דירות, סה"כ לכל דירה 14.81 מ"ר. מוצע בבקשה: 14.81 מ"ר, אין מניעה לאשר. מרפסת גג סגורה : מוצעת מרפסת גג סגורה בסגירה קלה (לא מצוין חומר סגירה) בהוראות התוכנית עפ"י סעיף י(3) : תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבן, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה. מוצע בבקשה : מרפסת גג סגורה- ניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות לנספח הבינוי בלבד וע"כ לא ניתן להציע סגירה למרפסת הגג המוצעת שאינה תואמת לנספח -יש להסירה. בנוסף נראה כי קיים שטח מרוצף שאינו מוצג ע"ג ההרמוניקה - יש להציג כנדרש בהתאם לקיים. תימוכין קניינים : בניה על גג משותף -נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה , הוגשו 8 חתימות בעלי דירות מתוך 12. שלביות ביצוע,מרפסת זיז,ח. מחוזק, ממ"ד, קומות, גבהים, יח"ד , ממ"ד נידוד זכויות. לא מבוקש, לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית(למעט סגירת מרפסת גג) התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע וזאת בכפוף להריסת עבירות הבניה הקיימות המיקום זה כתנאי למתן היתר בניה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה- לא רלוונטי,בניה על הגג. אישור אגף שפ"ע- התקבל אישור 11.1.24		
תוספת שטחי בניה מכח 5% השלמת קומת גג. סגירת מרפסת גג שלא בעמודה שלמה.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הריסת עבירות בניה הקיימות במיקום זה	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע

וזאת בכפוף להריסת עבירות הבניה הקיימות המיקום זה כתנאי למתן היתר בניה.

מרפסת גג סגורה- ניתן לאפשר סגירת מרפסות התואמות לנספח הבינוי בלבד וע"כ לא ניתן להציע סגירה למרפסת הגג המוצעת שאינה תואמת לנספח -יש להסירה.

בנוסף נראה כי קיים שטח מרוצף שאינו מוצג ע"ג ההרמוניקה -יש להציג כנדרש בהתאם לקיים.

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2005/0480.03</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בבנין מס' 2 הכשרת דירה בקומה ב וקומה ג ובניית קומה מעל הקיים סה"כ 7 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארשיד רימה
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסיין
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מאמון 3 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996	187	אזור מגורים 1 מיוחד	
409839	תחילת תוקף	04/11/2017	1	מגורים ב	1502
409839	תחילת תוקף	04/11/2017	100	דרך מאושרת	100

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

05/480.2 בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.62 :

קיימת קומת חניה עפ"י היתר 05/480.2

מוצע תוספת חניה סה"כ 4 מקומות חניה נוספים.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד

מוצע מדרגות בפיתוח להריסה.

תוכנית קומה א, מפלס 0.00 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

תוכנית קומה ב, מפלס +6.24 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

בחזית צפון מערבית מוצעת יח"ד אחת.

תוכנית קומה ג, מפלס +9.36 :

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ד, מפלס +12.48 :

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ה, מפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג.

ברחוב אל מאמון, בית חנינה גוש 30615 חלקה 187.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה :

הבניה לא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.12.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 187, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי (קיים ומוצע) : 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע) : 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי : אין שטחים שרות(קיים ומוצע) : 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 409839 תחילת תוקף : 04/11/2017 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 קוי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה הקלה : הבניה לא בהינף אחד - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי , מס' יח"ד , מס' קומות וקווי בנין מירביים. הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות + קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף /חניה. מוצע בבקשה : תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע בנין מס' 2 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1341 מ"ר שרות : 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי : אין שטחים שרות : 387 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי (קיים ומוצע) : 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות (קיים ומוצע) : 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי : אין שטחים שרות (קיים ומוצע) : 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים חניה :		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2. ב : מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה : עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 14 יח"ד. מוצע בבקשה : 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר : בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413."		
---	--	--

מוצע בבקשה : הבניין נבנה לאחר שנת 1980 , ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה : הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה,אין מניעה לאשר. הריסות בניה : עפ"י סעיף 4.1.2.(ג) : המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב ..מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23		
---	--	--

אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 אישור מחלקת דרכים- לא התקבל אישור- יש להציג אישור כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבנייה לא בהינף אחד -	22/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	הריסות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח בינוי יהוו כתנאי למתן היתר בניה	13

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

שטחי בניה :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי (קיים ומוצע) : 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע) : 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים.

מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי : אין שטחים שרות(קיים ומוצע) : 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים

אישורים טרם דיון :

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23

אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23

אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23

אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2019/0266.02</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לעמודה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הפטר טובה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 57 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 15.09.1974 בת.ב 1974/0160.00 ובו אושר "בניין חדש"

- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 2019/0266.01 ובו אושר "תוספות על הגג ע"פ תבע 642462 " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שדי מעגלות הרב פרדס 57 בניין בן 7 קומות ושתי קומות תת קרקעיות.

גוש : 30644 חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה במפלס -5.60 :

מוצעת מעטפת .

קומת קרקע עליונה במפלס -2.80 :

מש' משעלי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים ומדרגות בפיתוח.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מש' אלקיים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז .

במפלס +2.80 :

מש' קסטנר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז .

במפלס +5.60 :

מש' הפטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז .

במפלס +8.40 :

מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד. "

תום מועד התנגדויות בתאריך 2023.10.03 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2024	בדיקת המלצה

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי והוראות התבע 642462 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 642462 -תחילת תוקף 02/10/2021, מגורים. כפיפות : * 1978 -תחילת תוקף 05/10/1975. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 642462 -סעיף 4.1.2 ה'- גובה הבניה המירבי ומס הקומות היינו מחייב .	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 642462 קיים נספח בינוי מספר 5 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, גובה הבניין המירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה במפלס -5.60 : מוצעת מעטפת- תואם בקונטור לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע עליונה במפלס -2.80 : מש' משעלי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים ומדרגות בפיתוח- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מש' אלקיים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס +2.80 : מש' קסטנר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס +5.60 : מש' הפטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ומרפסת זיז- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס +8.40 : מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2021/6834.00 שהוגש מיום 21.0116.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים.		
--	--	--

מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ נספח בינוי . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 642462 ונספח הבינוי מס' 5. שטחי בנייה הינם ע"פ נספח. קומת קרקע עליונה במפלס -2.80 : מש' משעלי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.70 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מש' אלקיים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.70 מ"ר. במפלס +2.80 : מש' קסטנר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.70 מ"ר. במפלס +5.60 : מש' הפטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.70 מ"ר. במפלס +8.40 : מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.70 מ"ר. שלביות ביצוע : תכנית 642462 סעיף 7.1- "תוספת הבניה בחזיתות הבניין בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות (מלמטה כלפי מעלה). היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופה זמן קצובה		
--	--	--

שתקבע ע"י הוועדה המקומית." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה -"בניה שלא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית " . מרפסות : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : משי' אלקיים- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 10.20 מ"ר, בעומק- 1.70 מ'. במפלס +2.80 : משי' קסטנר- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 12.00 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. במפלס +5.60 : משי' הפטר- מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 10.20 מ"ר, בעומק- 1.70 מ' . המרפסות המוצעות עומד בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבל בתאריך 23/1/24 אישור שפ"ע :		
--	--	--

התקבל בתאריך 22/1/24 נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 642462 סעיף 4.1.2 ט"ז- "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש, המוצע בבקשה בהתאם. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי והוראות התבע 642462 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהניף אחד	27/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	7

	הגורמים המאשרים	
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי והוראות התבע 642462 ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2021/0114.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד חדר ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יצחקיאן יותם
עורך הבקשה	הנדסאי בן יעקב אוה שמחה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

אבא אחימאיר 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972	18	אזור מגורים 4	
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	209	אזור מגורים רב קומות	2136
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978	24	אזור מגורים רב קומות	2136
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985	209	אזור מגורים רב קומות	2136

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 1, בניין מדורג בן 4 ו-3 קומות תת קרקעיות .

גוש : 30642 חלקה : 18.

מצב מוצע :

חזית צפונית :

קומה 2- במפלס -5.60 :

דירה מס' 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומרפסת זיו לדירה המבוקשת .

קומה 1- במפלס -2.80 :

דירה מס' 16- מוצע ממ"ד מרפסת זיו ומרפסת גג לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו מקו בניין, בחזית צד דרומי בעומק של 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים".

" הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותר בתבע שאושר עד 13/08/1989 "

"הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית בעומק של 4 מ' לשם בניית ממ"ד ".

"הקלה בגין חריגה מקו בנין קדמי לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבינוי המוצע במרווח חורג מקו בניין כתום שלא ניתן לבקש בינוי מעבר לכך וגם הינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין הקטנת המרווח ע"כ יש להסירו מהבקשה.

יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת : בתוכנית 3907א' – כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : *הקטנת מרווחים- התוספת בינוי המוצעת חורגת מקווי בניין ע"כ המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת . שטח בניה : תוספת הבינוי המוצעת הינה בין קו בניין לגבול מגרש, שע"פ הוראות התבע הקטנת המרווח מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש את התוספת בשטח זה – יש להסירו מהבקשה כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : קומה 1- במפלס -2.80 : דירה מס' 16- מוצעת מרפסת גג אשר לא ניתן לאשרה כי הינה ע"ג בינוי אשר לא עומד בהוראות התבע ע"כ יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה. הוצגה תוכנית צל למרפסות- התוכנית הצל אינה מאפשר בניית סוכות מאחר והמרפסות מוצעות אחת מעל השנייה. -יש לנסות להציג תוכנית צל למרפסות בדירוג שיאפשר בניית סוכות מאחר הבניין גובה יש להציג חלק מהמרפסות בחזית זו וחלק בחזית אחרית כדי לאפשר לכולם מרפסות סוכה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה . אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה .		
--	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים רב קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות : * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3907 א' – כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : תוספת קומה- אין תוספת קומה.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

גובה המבנה- אין תוספת גובה. מס' יח"ד -אין תוספת יח"ד. הקטנת מרווחים- התוספת בינוי המוצעת חורגת מקווי בניין ע"כ המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת. – (ראה סעיף שטחי בנייה). המרפסות החורגות מקו בניין אך אינן מהווה סטייה ניכרת בהתאם לחו"ד משפטית. נספח בינוי : בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5037/2022 שהוגש מיום 2022.02.22 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות חורגת מקווי הבניין- (ראה סעיף מרפסות) הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ע"כ לא ניתן לאפשר בינוי מעבר לקו בניין- (ראה סעיף שטחי בניה וממ"ד). מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה זו מוצע תוספת שטח מכוח הקלה כמותית 6% . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותר בתבע שאושר עד 13/08/1989 " . שטח המגרש – 2136 מ"ר. חישוב :		
---	--	--

חישוב- 2136 * 6% = 128.16 מ"ר לחלק ל-36 דיירים בחלקה = 3.56 מ"ר. הוצג ע"ג ההרמוניקה ויתורי זכויות מ-3 דיירים. מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס -5.60 : דירה מס' 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.57 מ"ר. תוספת הבינוי המוצעת הינה בין קו בניין לגבול מגרש, שע"פ הוראות התבע הקטנת המרווח מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש את התוספת בשטח זה – יש להסירו מהבקשה כדי לעמוד בהוראות התבע. ממ"ד : לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות המחלקה . מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס -5.60 : דירה מס' 10- מוצע ממ"ד חורג מקווי בניין בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. קומה 1- במפלס -2.80 : דירה מס' 16- מוצע ממ"ד חורג מקווי בניין בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. הממ"דים המוצעים בחזית צידית-הבליטה למרווח צידי- לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה חלקה הגובלת יהיה אטום- עומד במותר. הוצג תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". הבנייה המוצע בבקשה מהקרקע כלפי מעלה. מרפסות :		
---	--	--

מוצע בבקשה : חזית דרומית : קומה 2- במפלס 5.60- : דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה חורגת מקו בניין. בשטח- 12.00 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' - בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף לפרסום- במעמד פתיחת פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע עומד במותר. קומה 1- במפלס 2.80- : דירה מס' 16- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין. בשטח- 12.00 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' - בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף לפרסום- במעמד פתיחת פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- קו בניין אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- המוצע עומד במותר. הוצגה תוכנית צל למרפסות- התוכנית הצל אינה מאפשר בניית סוכות מאחר והמרפסות מוצעות אחת מעל השנייה. -יש לנסות להציג תוכנית צל למרפסות בדירוג שיאפשר בניית סוכות מאחר הבניין גובה יש להציג חלק מהמרפסות בחזית זו וחלק בחזית אחרית כדי לאפשר לכולם מרפסות סוכה. בנוסף מוצעת מרפסת גג אשר לא ניתן לאשרה כי הינה ע"ג בינוי אשר לא עומד בהוראות התבע ע"כ יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה. תימוכין קניינים : עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון :		
--	--	--

אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה . אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה . נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע במרווח חורג מקו בניין כתום שלא ניתן לבקש בינוי מעבר לכך וגם הינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין הקטנת המרווח ע"כ יש להסירו מהבקשה. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז מקו בניין, בחזית צידית צד דרומי בעומק של 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. - הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושר עד 89/08/31 - הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הקדמית בעומק של 4 מ' לשם בניית ממ"ד. - הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע במרווח חורג מקו בניין כתום שלא ניתן לבקש בינוי מעבר לכך וגם הינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לעניין הקטנת המרווח ע"כ יש להסירו מהבקשה.

יש להשלים תנאים כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סטייה ניכרת:

בתוכנית 3907'א – כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים:

*הקטנת מרווחים- התוספת בינוי המוצעת חורגת מקווי בניין ע"כ המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת.

שטח בניה:

תוספת הבינוי המוצעת הינה בין קו בניין לגבול מגרש, שע"פ הוראות התבע הקטנת המרווח מעוגן בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לבקש את התוספת בשטח זה – יש להסירו מהבקשה כדי לעמוד בהוראות התבע.

מרפסות:

קומה 1- במפלס 2.80 -:

דירה מס' 16- מוצעת מרפסת גג אשר לא ניתן לאשרה כי הינה ע"ג בינוי אשר לא עומד בהוראות התבע ע"כ יש להסיר את המרפסת גג מהבקשה.

הוצגה תוכנית צל למרפסות- התוכנית הצל אינה מאפשר בניית סוכות מאחר והמרפסות מוצעות

אחת מעל השנייה.

-יש לנסות להציג תוכנית צל למרפסות בדירוג שיאפשר בניית סוכות מאחר הבניין גובה יש להציג חלק מהמרפסות בחזית זו וחלק בחזית אחרית כדי לאפשר לכולם מרפסות סוכה.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה .

אישור שפ"ע :

– יש להמציא תנאי זה .

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0001.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, תחנת שנאים, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בו 5 קומות מעל קומת מרתף סה"ח כ-10 יח"ח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עמורי מואיד
עורך הבקשה	אדריכל עתאמנה מוראד
מתכנן השלד	מהנדס מנאסרה מורד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מצאנע, שועפט.

גוש	חלקה	בשלמות
30557	83	לא
30557	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
755926	תחילת תוקף	01/02/2021			
755926	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	595

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית סה"כ 10 יח"ד.

במגרש המיועד לאזור מגורים ג' תוכנית 755926.

קומת מרתף מפלס 2.45- מוצעות חנויות מחסנים מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע הנה קומה המשולבת מוצע יח"ד וממ"ד.

קומות א' – ד' הם קומות המשולבת יח"ד ממ"ד ומרפסות מעלית וחדרי מדרגות משותף.

גובה הבניין המוצע 18.60 + מקו הקרקע הסופי, מוצע גג שטח.

מידע קודם

מתאריך		
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 755926 תחילת תוקף : 01/02/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה : 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע : שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2.א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום: 04/10/2021 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת 15.60 + מ' – הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא 18.34 + מקו הקרקע הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה.		
---	--	--

ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים. גידור תאי שטח לבנייה "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר.		
---	--	--

מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף		
--	--	--

לא רלוונטי. תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר : מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע : מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה : אושר ביום 03/08/23. מח' המאור : מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה : מאושר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה : מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. מח' דרכים : מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/01/2024	"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".
דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149	10/12/2023	נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -ניהול מי נגר : לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה : עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה : יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום
בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	22/11/2023	

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -ניהול מי נגר : לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה : עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה : יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7613 תחילת תוקף : 05/08/2017 ייעוד הקרקע :	22/11/2023	חוות דעת תכנונית

שטח צבורי פתוח מס' תכנית שחלה בחלקה : 755926 תחילת תוקף : 2120/20/01 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע : שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2 א (4) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 00.6442/2120 מיום : 2120/10/04 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות : לפי תקנון מותר 5 קומות מעל הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. מספר יחידות דיור : מותר 10 יח"ד לפי תקנון מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – עומד בדרישה. ניהול מי נגר : לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג		
--	--	--

חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה : עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה : יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. אישורים שנתקבלו : -חוות דעת אדריכל העיר : מאושר מיום 07/02/22. -מח' שפ"ע : מאושר מיום 03/09/23 -מח' איכות הסביבה : אושר ביום 03/08/23. -מח' המאור : מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה : מאושר בתאריך 22/03/22 - מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. -מח' תברואה : מאשר בתאריך 24/05/24 - אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. -מח' דרכים : מאושר מיום 03/09/22 - אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקי התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	17
	לפי סעיף ח(ד) נדרש אישור אגף תוש"יה לטובת הוצאת היתר בניה.	18
	יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.	19
	יהיה תיאום נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית ואישרה ע"כ מול מחלקת שפ"ע	20
	יהיה תיאום עם מח' תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..

סדר יום לועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0200.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת שני ביניינים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו חמדה רשיד
עורך הבקשה	יונס חאזם
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 8, 7, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	227	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
679019	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	1704

תאור הבקשה

מדובר במגרש המיועד לאזור מגורים ג' המבקשים עפ"י תוכנית 679019.

בהיתר זו מוצע הכשרת בניין מגורים בן 4 קומות עם 6 יח"ד, והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל קומת מרתף עם 12 יח"ד.

בסה"כ מוצעים כאן 18 יח"ד על שטח 1.704 דונם.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד	

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 679019 תחילת תוקף : 01/02/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מס' תוכנית שחלה בחלקה : 679019 תחילת תוקף : 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת : מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2.(א). (4) מרפסות. הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום :	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו 13.38+ מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא 16.14+ אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום : הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים :		
---	--	--

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות. לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 2205 מ"ר . מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר. שטחי שירות מותר – 370 מ"ר. מוצע + קיים – 366.79 עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למותר. ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי.		
--	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד. כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין. מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. תנאים טרם דיון מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023. מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו יהווה כתנאי להוצאת היתר. חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022. מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023. מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023. מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023. הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023. מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.		
--	--	--

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

-תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .	20/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 679019 תחילת תוקף : 01/02/2021 ייעוד הקרקע :	20/11/2023	חוות דעת תכנונית

יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. שלבי ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – המוצע עומד בדרישה. שטחי בניה: ע"פ טבלה 5: מעל הכניסה הקובעת עיקרי מותר הינו 2205 מ"ר מוצע + קיים הינו 2203.69 מ"ר כמותר. מעל הכניסה הקובעת שטחי שירות מותר הינו 370 מ"ר מבקשים בסה"כ 33.75 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת הינו 2370, מוצע + קיים הוא 2004.31 מ"ר עונים למותר. אישורים שנתקבלו: -ממחלקת שימור מיום 06.03.2023 -מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון בלבד התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר. -חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/22. -מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/23. -מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/23. -מח' המאור – מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 28/02/23. -מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/23 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום תצ"ר	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	17
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת הבינוי המסומן אשר נמצא בתוואי הדרך המאושרת.	18
	תנאי למתן היתר הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.. שיקבעו ע"י אגף תוש"ה	19
	אישור מחלקת הסדרי תנועה	20
	אישור תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו.	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0278.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו נייע מוסטפה
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל פגר , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30559	91	כן
30559	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
7613	תחילת תוקף	05/08/2017			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט ברחוב אל פגר.

גוש : 30559 חלקה : 4,91.

מצב מוצע :

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע קומת חניה חדר מדרגות, מחסנים לכל יח"ד ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר

יח"ד מס' 2-מוצע מגורים, ממ"ד וחצר.

קומה א' במפלס +3.12 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומת גג במפלס +12.48 :

מוצעת יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה במספר יח"ד 9 דירות מותרים ל-10 יח"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4,91.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות . שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בניה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי

הבנייה הכוללים". - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." יש להפריד בין שטחי מעבירים ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר : – הוצג חישוב כנדרש. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. -יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. תימוכין קניינים : -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף :	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות –(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין:		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". שטח החלקה- 1,155 מ"ר. מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בנייה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $2,079 \text{ מ"ר} = 1,155 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1080.28 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 235.40 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 714.35 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,030.03 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית)- 1315.68 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים במותר .		
---	--	--

- יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד מעל 10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להפריד בין שטחי מחסנים ומעברים בחישובי השטחים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.12 : יח"ד מס' 3- מוצעת שתי מרפסות זיו מקורות בשטח- 24.60 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24 : יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין.		
---	--	--

יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התב"ע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. קומה א' במפלס +3.12 : יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24 : יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.		
---	--	--

יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין. -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר : ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התב"ע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

הכנת נוסח פרסום	31/07/2023	הקלה במספר יח"ד מ 9 דירות מותרים ל 10 יח"ד
-----------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד.

השטחים אינם מחושבים כנדרש.

-יש להשלים תנאים חסרים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטייה ניכרת:

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות.

שטח בניה:

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.

שטח החלקה - 1,155 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

- יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

יש להפריד בין שטחי מעבירים ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע.

מרפסות :

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד.

יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר.

-יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז .

ניהול מי נגר :

— הוצג חישוב כנדרש.

ממ"ד :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.

-יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים.

תימוכין קניינים :

-יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0428.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה זכויות תב"ע ממ"ד מרפסת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסייג ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

גדליה בובליק 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	405	אזור מגורים מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1978/546 היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוספת בניה :

בחזית מזרחית מוצעת תוספת הרחבת דירה -שטח עיקרי וממ"ד

בשלוש הקומות הראשונות מהקרקע עבור דירות מס' 1, 3, 5.

בקומת הקרקע, מוצעת תוספת הרחבת חצר קיימת

ובקומה ב מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית עבור דירה מס' 3.

מחסנים :

בקומת מרתף מוצעים 3 מחסנים עבור שלוש הדירות 1 3 5.

ברחוב גדליה בובליק 4, רמות, גוש 30720 חלקה 5.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה מנספח הבינוי מס' 1 בתב"ע 4535+א בדבר תוספת בניה בשונה מנספח מהמאושר בנספח -הוספת ממ"ד מחסנים מרפסות ופיתוח חצר.

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 60 ס"מ וחזית צפונית בעומק של עד 150 ס"מ לשם בניית ממ"ד.

הקלה מנספח בינוי 1 בתב"ע 4535+א בדבר מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאושר בתב"ע.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 5, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי וחורג מקווי הבניין בחזית קידמית, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ואת הממ"ד בחריגה מקו הבניין לכיון צפון. ולצמצם את החריגה לכיון קו בנין קידמי.

חצר -אין מניעה לאשר. מחסנים- ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר אישורים טרם דיון : תנאי מחלקת שפי"ע- יש להציג אישור כנדרש מחסנים : יש לצמצם את שטח המחסן החורג מהמותר. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2263 תחילת תוקף 07.06.19797 אזור מגורים 4. *4535 תחילת תוקף 15.07.1996, אזור מגורים מיוחד. *4535 תחילת תוקף *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4535 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י נספח תוכנית 4535. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה מנספח הבינוי מס' 1 בתב"ע 4535+א בדבר תוספת בניה בשונה מנספח מהמאושר בנספח -הוספת ממ"ד מחסנים מרפסות ופיתוח חצר. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 60 ס"מ וחזית צפונית בעומק של עד 150 ס"מ לשם בניית ממ"ד. הקלה מנספח בינוי 1 בתב"ע 4535+א בדבר מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאושר בתב"ע. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי		
---	--	--

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי ובתוספת חדר ממ"ד. הבינוי חורג מקו בניין תוספות התב"ע ב 75 ס"מ. בחזית קידמית וב1.30 בחזית צידית פורסמו הקלות: מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 60 ס"מ וחזית צפונית בעומק של עד 150 ס"מ לשם בניית ממ"ד. הקלה מנספח הבינוי מס' 1 בתב"ע 4535+א בדבר תוספת בניה בשונה מנספח מהמאושר בנספח -הוספת ממ"ד מחסנים מרפסות ופיתוח חצר. הבינוי המוצע החורג אינו רק הממ"ד אלא גם בינוי מכוח התב"ע כשטח עיקרי - לא ניתן לחרוג מקווי בניין קידמי, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ולהציע ממ"ד לכיוון צפון כך שרק הממ"ד יבלוט מקו בניין ולא הבינוי מכוח התב"ע. שטחי בניה: ע"פ תב"ע שטח עיקרי: 23.80 מ"ר לכל דירה. מוצע בבקשה: 30.01 מ"ר לכל דירה. <23.80 מ"ר חורג מהמותר. יש לצמצם לשטחים המאושרים ע"פ תב"ע. ממ"ד: 12 מ"ר. שטח מרפסת מפורט בסעיף מרפסות זיז. מרפסות זיז: קומה ב, מפלס 2.80+ בחזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 3 בשטח של 6.90 מ"ר. מרפסת זו הינה הרחבה למרפסת קיימת בחזית זו. צמד מרפסות - קיימות כבר מס' מרפסות בחזית זו, והמוצע רק הרחבה למרפסת קיימת, כך שהמוצע עומד בדרישה זו, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- לכל יח"ד מהעומדה קיימות מרפסות שטח מרפסות-מרפסת קיימת 10.19 מ"ר+6.90 מ"ר, אין הגבלה על שטחי מרפסות לא מקורה, עומד במותר. עמידה במרווחים-המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין כתום בחזית דרומית ב-1.50 מ'. חזית קידמית. פורסמה הקלה: הקלה מנספח בינוי 1 בתב"ע 4535+א בדבר		
---	--	--

מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאוסר בתב"ע ע"פ תקנות בניה במרווחים : גזוטר א.. אינן בולטות מעבר לקום האמור יותר מ2 מטרים או 40% מהמרווח הקידמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. המרווח הקיים 5.16 מ' $40\% = 2.06$ מ', המרפסת חורגת ב1.5 מ', אין מניעה לאשר. עומק מרפסת- 1.5 מ' עומד במותר חצר : בקומת הקרקע במפלס 0.00 מועצת ריצוף חצר עבור דירה מס' 1. לדירה זו קיים כבר ריצוף חצר בהיתר מקורי, וכעת מבוקש ריצוף נוסף. חתימות שכנים : עפ"י מדיניות המחלקה : בניה על חצר משותפת מדרש 23/ מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בנין או בכניסה נשוא הבקשה. מוצג בבקשה : 12 חתימות מתוך 12 בעלי דירות. כך שאין מניעה לאשר את ריצוף החצר. ממ"ד בחזית מערבית מוצע ממ"ד לכל העמודה משולב עם הבינוי המאוסר ע"פ התב"ע. שטח הממ"ד : 9 מ"ר נטו. הממ"ד הינו חורג מקו בנין קידמי. פורסמה הקלה : הקלה מקו הבנין המאוסר לכיוון החזית המערבית בעומק של 60 ס"מ וחזית צפונית בעומק של עד 150 ס"מ לשם בניית ממ"ד. מיקום הממ"ד אינו ניתן כיון שחורג עם הבינוי המוצע מכוח התב"ע יש להציע את הממ"ד לכיון צפון בחריגה מקו בנין ואת שאר הבינוי בתחום קווי הבנין המותר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. מחסנים :		
--	--	--

בקומת מרתף מפלס 2.50- : מוצעים 3 מחסנים עבור שלשת הדירות 1+3+5. המחסנים המוצעים הינם בתוך קווי הבניין מתחת לתוספות שטח מחסן 8% משטח הדירה. (תוכנית 4535 כפופה לתכנית המתאר) הדירות המוצעות סה"כ שטח כל דירה לאחר התוספת(כולל ממ"ד) 101.53 מ"ר 8% = 8.12 מ"ר. שטח המותר למחסן המחסנים המוצעים בשטח של: 9.52 מ"ר 8.94 מ"ר 6.54 מ"ר. -יש לצמצם את שטח המחסן החורג מהמותר. מדרגות גישה למחסנים : בקומת המרתף מוצעת גישה חיצונית למחסנים עם מדרגות שאינן עולות על 1.50 מ' עפ"י תקנות תכנון והבניה: " מדרגות וכבשים בלתי מקורים ..ובלבד שגובהם לא יעלה על 1.5 מ" " המדרגות המוצעות עומדות בתקן, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 8 (א): " בשינוי לאמור בסעיף 10'...בדבר חובת בניה בעמודות שלמות בלבד, תותר בניית תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 4535 בשלבים, כמפורט להלן : תותר בניית תוספות הבניה בשבילים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי...יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף..." מוצע בבקשה : בניה מהקרקע בכל 3 הקומות, עומד במותר. תימוכין קניינים : בניה בשטח משותף עפ"י מדיניות המחלקה : בניה על חצר משותפת מדרש 23/ מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בננין או בכניסה נשוא הבקשה. מוצג בבקשה : 12 חתימות מתוך 12 בעלי דירות כנדרש.		
---	--	--

מרפסת גג, ח. מחוזק, השלמת 5% קומת גג, קומות, גבהים, יח"ד , ניוד זכויות. לא מבוקש, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה . חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי וחורג מקווי הבניין בחזית קידמית, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ואת הממ"ד בחריגה מקו הבניין לכיוון צפון. ולצמצם את החריגה לכיוון קו בנין קידמי. חצר - אין מניעה לאשר. מחסנים- ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : תנאי מחלקת איכות הסביבה-התקבל אישור 1.2.24.		
הקלה מנספח בינוי מס"מ 1 בתב"ע 4535+א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח - הוספת ממ"ד מחסנים מרפסות ופיתוח חצר.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 60 ס"מ וחזית צפונית בעומק של עד 150 ס"מ לשם בניית ממ"ד.		
הקלה מנספח בינוי 1 בתב"ע 4535+א בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית בשונה מהמאושר בתב"ע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי וחורג מקווי הבניין בחזית קידמית, יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ואת הממ"ד בחריגה מקו הבניין לכיון צפון. ולצמצם את החריגה לכיון קו בנין קידמי.

חצר - אין מניעה לאשר. מחסנים - ניתן לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר

אישורים טרם דיון:

תנאי מחלקת שפ"ע - יש להציג אישור כנדרש

מחסנים:

יש לצמצם את שטח המחסן החורג מהמותר.

חוות דעת תכנונית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0522.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות תואם תב"ע.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינפלד שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	ליפשיץ יעקב שאול
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
993303	תחילת תוקף	12/05/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1993/865 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 3 קומות.

מצב מוצע:

קומת מחסנים, מפלס 2.90- משפ' וינפלד :

מוצעת תוספת קומת מגורים +חצר אנגלית ומדרגות מקשרות עבור דירה מס' 30 , התוספת תואמת נספח.

קומת כניסה, מפלס 0.00 משפ' וינפלד :

בחזית דרומית מוצעת תוספת מגורים תואמת נספח עבור דירה מס' 30.

קומה א, מפלס 3.00+ משפ' לוסיטיג :

בחזית דרומית מוצעת תוספת מגורים תואמת נספח עבור דירה מס' 33.

ברחוב גולדקנופף 26 , רמת שלמה גוש 30563 חלקה 27.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

ההקלה משלביות ביצוע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.12.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
17/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית 993303 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : גובה בניה מירבי במפלס הגבוה ביותר ומס' הקומות כמצוין בנספח 1. מס' יחידות דיור המירבי בתוכנית זו בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2. (סטייה ניכרת) בתוכנית 14000ד קווי הבניין המאושרים והנסיגות בנספח הבינוי של תוכנית 14000ד תהינה מנחות בלבד. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. ומחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, מס' קומות שטחי בניה קווי בנין. הנספח מציע : בחזית דרומית תוספת מגורים לכל העמודה בקומת המחסנים התוספת מחוברת לקומה מעל -דירה מס' 30 ובקומות א+ב מוצעת התוספת כוללת מרפסת גג. מוצע בבקשה : התוספת מוצעת לשלש הקומות הראשונות בלבד. הנספח מנחה ופורסמה הקלה משלביות ביצוע , אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י נספח שטחים : שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 100.8 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : דירה 30 : 22.4 מ"ר + 24.05 מ"ר סה"כ : 46.45 מ"ר.		
---	--	--

דירה 33 : 18.66 מ"ר + 15.00 מ"ר + 7.5 מ"ר סה"כ : 41.16 מ"ר השטחים המוצעים בבקשה תואמים למאושר בנספח, עומד במותר. מרפסות גג לא מקורה : בקומה א, מפלס +3.00 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.01 מ"ר המרפסת תואמת נספח בינוי , אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : לא מוצע , לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע פיתרון מיגוני, קיים ממ"ד בדירה, תנאי למתן היתר בניה יהה הגשת תצהיר ע"ב בדבר מיגון הקיים. תכסית,, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, הבניין נבנה לאחר 1980, ולכן לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1.1 : חפירת הקומה המוצעת המפלס -2.90 תבוצע בנפרד מיתר ההרחבות.		
--	--	--

7.1.2. הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כפלי מעל הללא דילוג על קומה כלשהיא..יווה גמר הגג ל התוספת מרפסת תקינה עם מעקה רימון ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. 7.1.4 בנוסף למפורט לעיל,הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית. מוצע בבקשה : תוספת בשלש הקומות הראשונות, פורסמה הקלה : משלבויות ביצוע , (סטיה ניכרת מבטלת את סעיפים 4.12. בתבע 14000ד), ניתן לאשר. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי אין צורך בהגשת תימוכין קניינים אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 25.02.24 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 04.01.24 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלבויות ביצוע	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0536.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, סגירת מרפסת ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטליב יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 103 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	36444.3
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015			
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015	03	מגורים	1012
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2016/1012.00 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

קומה ג, מפלס +5.72 משפ' גוטליב :

בחזית דרום מערבית מוצע מרפסת זיז לדירה בעומק 2.00 מ' ובשטח של 8.64 מ"ר.

ובחזית דרום מזרחית מוצעת חדר עיקרי לדירה (סגירת מרפסת קיימת) בשטח של 13.74 מ"ר

קומה ד, מפלס + 8.58 משפ' גוטליב :

מוצעת קומה מגורים חדשה הכוללת מדרגות מקשרות מהקומה התחתונה

ומרפסות גג מפוצלות בחזית דרום מזרחית.

ברחוב זלמן דרוק 103 , רמת שלמה גוש 30562 חלקה 42.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

הקלה מנספח בינוי בגין תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ'

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.1.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית. מרפסת זיז ומרפסת גג- מקובלת מבחינה תיכנונית תנאי למתן היתר בניה מתן תוקף לתב"ע 1132786 מרפסות זיז : אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק

המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת. תנאי למתן היתר בניה : מתן תוקף לתוכנית 1132786 עבור מרפסות הזיז. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע: *1973ב תחילת תוקף 11.03.1993 אזור מגורים 2 מיוחד. *5/36/03 תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים. *1132786 תום תקופת הפקדה 26.09.23 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 1.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים.	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה : הקלה מנספח בינוי בגין תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ' מפורט בסעיף נספח בינוי. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." " צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." 6. " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6) א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. ב בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור , בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 המופקדת ואינה מהווה סטייה ניכרת תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית זו. נספח בינוי :		
---	--	--

קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין קווי בנין, מס' יח"ד מ' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות השטחים המוצעים בבקשה עפ"י נספח. בקומה ג- בחזית דרום מזרחית מוצעת חדר עיקרי לדירה (סגירת מרפסת קיימת) בשטח של 13.74 מ"ר תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר. בחזית דרום מערבית מוצע מרפסת זיז לדירה בעומק 2.00 מ' ובשטח של 8.64 מ"ר. פורסם הקלה : מנספח בינוי בגין תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ' מרפסת זו נמצאת במיקום מרפסת גג עפ"י נספח, הבניה בקומה ב אינה מבוקשת (התכנית החדשה מבטלת סעיף שלביות), אין מניעה לאשר מרפסת זו סנפרד משאר יח"ד בהתאם להוראות 132786 בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת . בקומה ד- מוצעת קומה מגורים חדשה הכוללת מדרגות מקשרות מהקומה התחתונה ומרפסות גג מפוצלות בחזית דרום מזרחית. הבינוי המוצע תואם נספח, אין מניעה לאשר. מרפסות גג- קטנות מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מענה בניוי בין מרפסת מרוצפת לגג ללא שימוש. שטחי בניה : קומה ג, מפלס +5.72 : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי 14 מ"ר לדירה. מוצע בבקשה : חדר מגורים בשטח עיקרי של 13.74 מ"ר >14 מ"ר עומד במותר. קומה ד, מפלס +8.58 : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי $270/4 = 67.50$ מוצע בבקשה : מוצעת קומה מגורים חדשה בשטח עיקרי של 65.10 מ"ר >67.50 מ"ר. עומד במותר, אין מניעה לאשר +מרפסות גג לא מקורות-מפורט בסעיף מרפסות גג.		
--	--	--

מרפסות גג לא מקורה : במפלס +8.58 מוצעות מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית. בשטחים כוללים של 17.81 סה"כ. השטחים המוצעים קטנים מהשטחים המותרים ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : עפ"י תקנון תבע 1132786 : 1. תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבאו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה 12 מ"ר כפול מספר יחידות הבניין. 2. תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי, ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקידמי. ההוראות התכניות התקפות בדבר איסור הקמת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין המאושרים בהן מבוטלות בזאת. מוצע בבקשה : בקומה ג, מפלס +5.72 : בחזית דרום מערבית מוצע מרפסת זיז לדירה בעומק 2.00 מ' ובשטח של 8.64 מ"ר. פורסם הקלה : מנספח בינוי בגין תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ' מרפסת זו נמצאת במיקום מרפסת גג עפ"י נספח, הבניה בקומה ב אינה מבוקשת (התכנית החדשה מבטלת סעיף שלביות), אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת. צמד מרפסות -לא רלוונטי עפ"י הוראת תקנון תוכנית : תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור תוכנית צל- לא רלוונטי, עפ"י נספח קיים מרפסת לדירה הצמודה.		
---	--	--

ממ"ד : לא מוצע פיתרון מיגוני, קיים ממ"ד בדירה, תניא למתן היתר בניה יחה הגשת תצהיר ע"ב בדבר מיגון הקיים. תכסית,, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית(1132786) כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, הבניין נבנה לאחר 1980, ולכן לא רלוונטי. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תצהיר מהנדס מעודכן כנדרש. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. עתיקות, עצים : המוצע אינו נוגע בקרקע , לא רלוונטי. שלביות ביצוע : שלבי הביצוע המפורטים(תוכנית 14000) בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדרגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה. כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן :		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2(6): שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, אל דילוג על קומה כלשהיא. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה דירה. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות. הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות תנאי למתן היתר בניה: מתן תוקף לתוכנית 1132786 מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 8. עומד במותר, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי אין צורך בהגשת תימוכין קניינים אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. מרפסת זיז מקובלת מבחינה תכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-לא רלוונטי, פחות מ 200 מ"ר בניה על גג. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 10.01.24. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בגין תוספת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ'	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	מתן תוקף לתוכנית 1132786	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית.

מרפסת זיז ומרפסת גג- מקובלת מבחינה תיכנונית

תנאי למתן היתר בניה מתן תוקף לתב"ע 1132786

מרפסות זיז :

אין מניעה לאשר בכפוף להגשת כתב התחייבות לפירוק המרפסת ובניית מרפסת גג בעת הבניה בקומת מתחת.

תנאי למתן היתר בניה :

מתן תוקף לתוכנית 1132786 עבור מרפסות הזיז.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0203.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	פרנקל יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 73 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	37129.7
14000א	תחילת תוקף	28/05/2016			
14000א	תחילת תוקף	28/05/2016	16	מגורים	757
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1994/003.0 בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

קומה ב, מפלס +6.00 דירה מס' 8 :

מוצעת קומה מגורים חדשה בשטח של 97.13 מ"ר הכוללת מדרגות מקשרות מהקומה התחתונה

ומרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית בשטח של 11.09 מ"ר

ברחוב זלמן דרוק 73 , רמת שלמה גוש 30565 חלקה 27.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

הקלה להעברת זכויות בניה מהצד לגג.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.1.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה ל התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התוספת בקומה ב- בינוי עפ"י תב"ע, אין מניעה . חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
06/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : *1973ב תחילת תוקף 11.03.1993 אזור מגורים 2 מיוחד. *5/36/03 תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. *14000א תחילת תוקף 16.10.2023 מגורים. *1132786 תום תקופת הפקדה 26.09.23 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה : הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי הקלה להעברת זכויות בניה מהצד לגג. הקלות אלו אנין רלוונטיות-מפורט בסעיף בינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.1.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה ל התקבלו התנגדויות . סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן :		
--	--	--

"מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." " צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיה ניכרת..." "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." 5. " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת..." בתוכנית מוצע תוספת על הגג עם מעטפת לשכן, וע"כ אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין קווי בנין, מס' יח"ד מ' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות השטחים המוצעים בבקשה עפ"י נספח. בקומה ב- מוצע תוספת בניה על הגג +מרפסת גג עבור 2 דירות בקומה העליונה. המוצע תואם את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. הערה חשובה : פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בנוי בגלל ניווד שטחים. אין צורך להעביר שטחים לגג) המדרגות אינן מחושבות כשטח נוסף) וע"כ יש לבטל הקלה זו. שטחי בניה : קומה ב, מפלס +6.00 : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי 93 מ"ר לדירה. מוצע בבקשה : תוספת על הגג בשטח של 97.13 מ"ר < 93 מ"ר יש לצמצם בהתאם. הערה חשובה :		
--	--	--

פורסמה הקלה עבור זכויות בניה מהצד לגג , בשל חוסר שטחים בתבוע הקיימת לא רלוונטי, אין צורך לחשב את פיר המדרגות, יש לחשב נכון ולבטל את ההקלה. מרפסות גג לא מקורה : במפלס +6.00 מוצעות מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.09 מ"ר המרפס תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז, ממ"ד , תכסית, , יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. עתיקות, עצים : המוצע אינו נוגע בקרקע , לא רלוונטי. שלביות ביצוע : שלבי הביצוע המפורטים בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדרגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה.		
--	--	--

כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. הבקשה עומדת לעניין שלביות ביצוע מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 8. עומד במותר, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי-התקבלה חתימת שכן מעטפת חוות דעת תכנונית: התוספת בקומה ב- בינוי עפ"י תב"ע, אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה-לא רלוונטי, פחות מ 200 מ"ר בניה על גג. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 10.01.24. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה להעברת זכויות בניה מהצד לגג.	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

התוספת בקומה ב- בינוי עפ"י תב"ע, אין מניעה .

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2006/0056.04</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד לשם הרחבת הדירה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יצחק דב קובשקה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

צונדק 8 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
277525	תחילת תוקף	08/07/2016	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	538
5237	תחילת תוקף	25/12/2000	37	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

06/56.3 תוספת בניה לבניין קיים.

15/208.1 תוספת לבניין קיים

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

קומה ב מפלס 5.48 + משפ' קובשקה :

בחזית צפון מערבית מוצע ממ"ד על ממ"ד מאושר בהיתר + מרפסת גג על תוספת מואשרת.

ובחזית דרום מזרחית מוצע הפיכת מרפסת שרות לשטח עיקרי + מרפסת זיז.

קומה ג, מפלס 8.22 + משפ' קובשקה :

מוצעת קומה מגורים חדשה הכוללת מדרגות מקשרות מהקומה התחתונה

תוספת זו כהכשרת מעטפת קיימת ע"פ היתר 16/12 06/56.3

ברחוב צונדק 8 , רמות גוש 30723 חלקה 37.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

חריגה בקווי בניין עבור ממ"ד

שינוי מנספח בינוי מחייב עבור ממ"ד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 16.1.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית. מרפסת זיז + מרפסת גג + ממ"ד מקובלים מבחינה תיכנונית שטחי בניה : הפיכת שטח שרות לעיקרי-יש לחשב את כל השטח המוצע כעיקרי

בינוי על הגג - 78.13 מ"ר < 75.21 מ"ר. יש לצמצם את השטחים למותר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד * 5/27/02 תחילת תוקף 05.11.1987 אזור מגורים 3-4 קומות * 277525 תחילת תוקף 8.7.2016 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/7009 שהוגש מיום 12.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה מהווה חריגה קלה ופורסמה הקלה בעניין. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה : חריגה בקווי בניין עבור ממ"ד שינוי מנספח בינוי מחייב עבור ממ"ד	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 16.1.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות . סטייה ניכרת : בתכנית קיימת סטייה ניכרת לעניין : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 קווי הבניין המפורטים הינם מחייבים מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בנין. בקומה ב' הנספח מציע דרומית הפיכת מרפסת שרות לעיקרי+מרפסת זיז ובחזית צפון מערבית מרפסת גג על בניה של קומה א בקומה ג הנספח מציע קומת מגורים חדשה לדירה עם מדרגות מקשרות. מוצע בבקשה : בקומה ב' הפיכת מרפסת שרות לעיקרי + מרפסת זיז תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. ובחזית צפון מערבית ממ"ד על עמודת ממ"דים הקיימת בהיתר 15/208.1(ראה סעיף ממ"ד) בקומה ג קומת מגורים חדשה לדירה עם מדרגות מקשרות. המוצע תואם לנספח הבינוי במותר, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : קומה ב, מפלס +5.48 : עפ"י תב"ע : הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי 2.41 מ"ר לדירה. מוצע בבקשה : שטח עיקרי 1.92 מ"ר -יש לחשב את כל השטח המוצע כעיקרי		
--	--	--

ממ"ד : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מרפסת גג: 8.86 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה: 8.86 מ"ר. קומה ג, מפלס +8.22 : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי $300.84/4 = 75.21$ מ"ר מוצע בבקשה : מוצעת קומה מגורים חדשה בשטח עיקרי של 78.13 מ"ר < 75.21 מ"ר. התכנון המוצע תואם לנספח הבינוי וישנה חריגה בשטחים- יש לצמצם את השטחים למותר. מרפסות זיז : בקומה ב' מוצעת בחזית דרום מזרחית מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.87 מ"ר שטח המרפסת : השטח המוצע תואם למותר עפ"י הנספח צמד מרפסות : קיימות מס' מרפסות בחזית זו, עומד במותר. תוכנית צל : לא נדרש, קיימות מס' מרפסות בחזית זו, עומד במותר. המרפסת תואמת לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. מרפסות גג לא מקורה : בקומה ב' מוצעת מרפסת גג צפון מערבית על בינוי קיים ומאושר בהיתר בצמוד לעמודת ממדים. שטח המרפסת 8.86 מ"ר, המרפסת תואמת בחלקה לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. ממ"ד : בקומה ב' בחזית צפון מערבית מוצע ממ"ד לדירה(משפ' קובשקה) הממ"ד המוצע הינו חורג בסנטימטרים בודדים מקו הבניין והינו על עמודת ממדים קיימת(בקומות א+ב) המאושר בהיתר מס' 15/208.1 פורסמו הקלות על בניית ממ"ד בשונה מנספח וחריגה מקווי בנין		
--	--	--

שטח הממ"ד הינו 9 מ"ר נטו, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכנית,, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : ע"פ תב"ע: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים...לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." היתר מקורי של הבניין הינו 79/827 , ההיתר יצא ב1981 , לא נדרש הגשת נוהל בקרה הנדסית חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. עתיקות, עצים : המוצע אינו נוגע בקרקע , לא רלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1.2. : תותר תוספת הקומה המוצעת בתכנת זו בנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתוכנית מוצע בבקשה:ע"פ היתר כל בעלי הגגות הוציאו היתרים על בניה בגג , מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר מס' 06/56.3 , ע"כ עומד בהוראות לעניין שלביות ביצוע. מס' קומות : ע"פ תב"ע : 4 מעל הכניסה הקובעת אחת מתחת הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : תוספת בקומה 4, עומד במותר.		
---	--	--

תימוכין קניינים : בניה על גג- בניה תואמת נספח בינוי, לא נדרש. ממ"ד- מוצע ממ"ד על ממ"ד קיים ע"פ תב"ע ומשלים את העמודה, לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. מרפסת זיז+מרפסת גג וממ"ד מקובלים מבחינה תכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 22.4.24. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.2.24. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקווי בניין עבור ממ"ד שינוי מנספח בינוי מחייב עבור ממ"ד.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תיכנונית.

מרפסת זיז + מרפסת גג + ממ"ד מקובלים מבחינה תיכנונית

שטחי בניה :

הפיכת שטח שרות לעיקרי-יש לחשב את כל השטח המוצע כעיקרי

בינוי על הגג - 78.13 מ"ר < 75.21 מ"ר. יש לצמצם את השטחים למותר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2007/0123.06</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים, מרפסות ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זמל שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

לואי ליפסקי 43, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	10	כן
30718	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתרים רלוונטים לבניין זה:

2007/123.3 תוספת לבניין קיים.

05/353.4 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בו 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מקלט ומחסנים, מפלס -2.50 :

מוצעים 2 מחסנים עבור 2 דירות מס' 5 ומס' 9, מחסן לכל דירה.

+מדרגות ירידה למחסנים עם כניסה חצונית.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00 :

מוצעת מעטפת בניה עבור דירה מס' 1.

תוכנית קומה א, מפלס +2.80 :

בחזית מזרחית מוצעת תוספת בניה בשונה מנספח תבע+ממ"ד לדירה מס' 5.

בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה -הרחבה לדירה +מרפסת זיז.

תוכנית קומה ב, מפלס +2.80 :

בחזית מזרחית מוצעת תוספת בניה בשונה מנספח תבע+ממ"ד לדירה מס' 9.

בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה -הרחבה לדירה +מרפסת זיז.

ברחוב לואי ליפסקי, רמות גוש 30718 חלקה 10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקוי הבניין.

תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי

שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממדים

מרפסות זיז בעומק של 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 10 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תיכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות מרפסות -אינן מקובלות מבחינה תיכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי אישורים טרם דיון : אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
10/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית אינה כוללת סעיף של סטייה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקוי הבניין. תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממדים מרפסות זיז בעומק של 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.1.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המותרים ומקו בניין כתום עבור תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה : 1. הנספח מציע בחזית מזרחית תוספת חדר בשטח של 24 מ"ר 2. ובחזית צפונית מרפסת זיז בשטח של 10.8 מ"ר. מוצע בבקשה : שונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה : שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך תוספת עמודת הממדים. השינוי המבוקש אינו מקבול מבחינה תכנונית וכן חורג מקו בנין כתום, ע"כ לא ניתן לאשר זאת. איש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ולהציע ממ"ד בסמיכות לתוספת המאושרת עפ"י נספח הבינוי בכפוף לקבלת ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף(מיקום הממ"ד מסומן ע"ג הבקשה) 2. מרפסת עפ"י תב"ע בשטח של 10.8 מ"ר כל אחת המרפסות המוצעות בשונה מנספח הבינוי ובמיקום המרפסות מוצע בינוי בשטח עיקרי, לא ניתן לאפשר את השינוי התוכנית כנתב לעייל. תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש להתאים לנספח הבינוי. בנוסף מוצעים ממ"ד ומחסנים לא עפ"י נספח, מפורט כדלהלן. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : 24 מ"ר לחדר-שטח עיקרי 10.8 מ"ר למרפסת. לכל דירה מוצע בבקשה : 24 מ"ר לחדר-שטח עיקרי 10.8 מ"ר למרפסת לכל דירה. ממ"ד :		
--	--	--

בחזית מזרחית-צידית מוצע ממ"ד עבור דירות מס' 5+9. הממ"ד ממקום חלקית במיקום התוספת עפ"י נספח וחלק כחריגה מקו בנין שינוי השטחים אינו מקובל ע"כ יש להציג את הממ"ד בסמיכות לתוספת בחזית מזרחית כנכתב לעייל. עמידה במדיניות מהנדס עיר תיבדק לאחר תיקון תוכנית של הממ"ד תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל לממד לקומה ג ולא ניתן לאשר כיון שתוספת לדירה זו הינה על גג המבנה יש למצוא מיקום אחר לממ"ד המוצע . מחסן : מוצעים 2 מחסנים בקומת מרתף עבור דירה מס' 5+9. 1.שטח המחסנים :8% משטח הדירה סה"כ שטח כל דירה 139.27 מ"ר 8% - 11.14 מ"ר. פורסמה הקלה : תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי 2שטח כל מחסן מוצע : 3.76 מ"ר , עומד במותר. 2.המחסנים המבוקשים הינו בתוך קונטור הבניה המוצע ובתחום קו הבניין הוצגה תוכנית צל למחסנים 2ל דירות נוספות בעמודה . ע"כ אין ניעה לאשר את המחסנים המוצעים. המדרגות הגישה למחסנים : הינם מחוץ לקווי בניין- עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה עד 1.5 מ", עומד במותר. חניה, קומות,גובה בניה,מס' יח"ד,תכסית, פריסת גדרות,ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%. לא רלוונטי חיזוק מבנים :		
---	--	--

התב"ע לא כוללת סעיף לעניין זה . תימוכין קיימים : ממ"ד-עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרש לקבל 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. הוצגו חתימות של בעלי הזכויות 32 מתוך 32 בעלי דירות, עומד כנדרש. מחסן-בניה על שטח משותף, נדרש לקבל 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה. הוצגו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות מרפסות -אינם מקובלות מבחינה תכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור ב20.24 אישור מחלקת אגף שפ"ע- נדחה בגין חוסר במסכים נדרשים- יש להציג כנדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תוספת שטחים עבור ממ"דים מחוץ לקוי הבניין תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף, בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי. שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות המאושר בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממ"דים מרפסות זיז בעומק של 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין	12/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תיכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות

מרפסות - אינן מקובלות מבחינה תיכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי

אישורים טרם דיון:

אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2015/0005.05</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית וסגירת מרפסת בזכוכית ואלומיניום, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ילין רחל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	61

כתובת האתר

לואי ליפסקי 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4925	תחילת תוקף	17/09/2001	6	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בניה לדירה 31 הכוללת תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.90 + קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 31 בהיקף של 22.79 מ"ר, ממ"ד ומרפסת זיז

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים ובקשות בתהליך בבניין זה להלן מספרי התיקים הרלוונטים לבקשה :

תיק מס' 2002/45.17 – טרם הופק היתר בגין זה אך הוא נידון לאישור, מדובר בבקשה מתחת לדירת המבקש אשר זהה למבוקש בבקשה הנוכחית.

מהות הבקשה

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק , להלן נוסח ההקלות :

בניית מרפסת זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותרים

שינוי מנספח בינוי הכולל חריגה מקווי בניין של התוספת והמרפסות -על מנת שלא לסגור חלון קיים של שכנים מצרניים

תוספת ממ"ד לצורך מיגון מעבר לשטחי הבניה המותרים בתב"ע.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 תום מועד להגשת התנגדויות : 21/11/2023 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית אגף שפי"ע- התקבל אישור

חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

לאשר בכפוף. מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד ומרפסת לדירה 32, הבקשה מבוקשת בהתאמה מלאה להחלטת וועדה ערר שהתקבלה בתיק קודם 2022/45.17 והדייר המבקש חתם על כך בתיק הקודם. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד. לגבי מרפסת הזיז המוצעת, מרפסת זו מבוקשת מעל המרפסת למטה בתיק 2002/45.17 אשר מבוקשת לסגירה קלה באלומיניום וזכוכית. יש לתכן את שני המרפסות בצורה מיטבית כך שסגירת המרפסת למטה אינה תתנגש עם המרפסת המוצעת. יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4925 תחילת תוקף : 17/09/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי קיים נספח בינוי מפורט מס' 16 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	29/02/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 2.90 + קומה א' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 31 בהיקף של 22.79 מ"ר, ממ"ד ומרפסת זיז ע"פ נספח הבינוי ישנה תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית ובסמיכות אליה מרפסת, בעקבות החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתאריך 28/03/2023 בתיק 2002/45.17 שהינם הדיירים הגרים מתחת לדירת המבקש שקבעה כי יש להשאיר רווח של מטר בין דירת המבקש לדירה הגובלת - סוכם כי יתוכנן רווח בין הדירות והשטח הנגרע מצד צפון ע"פ תב"ע יתוכנן בהמשך בחזית מזרחית ולאחריו המרפסת. הבקשה היתה חתומה ע"י כלל הדיירים בעמודה ולכן מבוקשת הבקשה הנוכחית בהתאמה מלאה לתיק שאושר לדייר למטה וע"פ החלטת וועדת ערר ווועדה מקומית. הממ"ד המוצע אנו תואם נספח בינוי ומבוקש במסגרת של הקלה, אך כאמור הוא מבוקש מעל הממ"ד המוצע בקומה מתחת בתיק קודם שנידון לאישור, והממ"ד המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש מכח תכנית הצל שאושרה לו. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. בסמיכות לתוספת מבוקשת המרפסת שתואמת תב"ע, מרפסת זו מבוקשת מעל המרפסת למטה בתיק 2002/45.17 אשר מבוקשת לסגירה קלה באלומיניום וזכוכית. יש לתכנן את שני המרפסות בצורה מיטבית כך שסגירת המרפסת למטה אינה תתנגש עם המרפסת המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5986.00 שנמסר בתאריך : 02/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 4925 התוספת המבוקשת חורגת מקו הבניי ופורסמו הקלות בגין החריגה בהתאם לוועדת ערר ואין מניעה לאשר.		
---	--	--

מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד בבקשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר ע"פ תכנית לדירה זו הינו : 22.50 מ"ר שטח עיקרי מבוקש בבקשה הינו : 22.79 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: שטח ממ"ד מבוקש- 9 מ"ר נטו- מעבר לשטחים המותרים בתב"ע בכפוף לאישור פקע"ר		
---	--	--

ממדים מבוקש כאמור ממ"ד, תנאי להיתר יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות נדרשות בפתיחת תיק, כלל דיירי העמודה חתמו על תכנית זו גם בתיק קודם. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור		
--	--	--

חוות דעת איכה"ס- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניית מרפסת זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותרים שינוי מנספח בינוי הכולל חריגה מקווי בניין של התוספת והמרפסות -על מנת שלא לסגור חלון קיים של שכנים מצרניים תוספת ממ"ד לצורך מיגון מעבר לשטחי הבניה המותרים בתב"ע.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף.

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד ומרפסת לדירה 32, הבקשה מבוקשת בהתאמה מלאה להחלטת וועדה ערר שהתקבלה בתיק קודם 2022/45.17 והדייר המבקש חתם על כך בתיק הקודם.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לגבי מרפסת הזיז המוצעת, מרפסת זו מבוקשת מעל המרפסת למטה בתיק 2002/45.17 אשר מבוקשת לסגירה קלה באלומיניום וזכוכית.

יש לתכן את שני המרפסות בצורה מיטבית כך שסגירת המרפסת למטה אינה תתנגש עם המרפסת המוצעת.

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2005/0744.06</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יזדי אהרון
עורך הבקשה	מהנדס חסידיים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

לביא תיאודור 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
970483	תחילת תוקף	23/07/2022	1	מגורים ב	2536

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים מדורג בין ארבע קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירת משפחת יזדי הכוללת תוספת חניה פרטית בקומה תת קרקעית חדשה, ותוספת שטחים עיקריים בשני מפלסי הדירה הקיימים.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 9.00- קומת מרתף: מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר.

מפלס 7.00-קומת קרקע תחתונה: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר.

מפלס 4.50- קומת קרקע: מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים ההיתרים הרלוונטים הבאים :

- 2005/744 היתר לתוספת ממ"ד ומחסן לדירת המבקש

- 2005/744.1 סגירת מרפסות ופרגולות

- 2000/600.2 תוספת בניה ומרפסת תואם תב"ע

- 2000/600.00 תוספות בניה לדירות בקומות עליונות תואמות תב"ע

בנוסף קיימת בקשה פעילה בתיק 2005/755.5 לתוספת בניה על הגג לדירה 19.

.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלה :

תוספת קומת חניה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 03/11/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- טרם התקבל אישור

חוו"ג אגף תברואה- התקבל אישור

חוו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור

חוו"ד מחלקת דרכים- טרם התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציג כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

	10/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
242214		
תחילת תוקף :		
07/12/2019		
ייעוד הקרקע :		
מגורים ב		
מספר נספח רלוונטי 1		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים :		
גובה בניה מירבי		
מס' יח"ד מירבי		
קווי בניין		
סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות		
שלביות ביצוע		
הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת		
נספח בינוי		
קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין זה		
הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט :		

מפלס 9.00- קומת מרתף : מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר. החניה מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין החניה. החניה מוצעת בחלל מתחת לתוספת המוצעת ע"פ נספח. החניה המוצעת חוסמת חניות קיימות לורך הרחוב ולא ניתן לאשר, בנוסף לא התקבל אישור של מחלקת הסדרי תנועה ולא ניתן לאשר עד לקבלת אישורים. מפלס 7.00-קומת קרקע תחתונה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר. בנספח הבינוי ישנם תוספות בניה לדירה זו במיקום המבוקש בהיקף גדול יותר, במסגרת הבקשה לא מבוקש מירב השטח, וכן מיקום המדרגות לקומה עליונה אינו תואם את הנספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. מרפסת הזיז המוצעת גם תואמת את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר יש לציין כי סומן שטח עיקרי קיים במפלס זה, שטח אינו תואם להיתר ומוצע להכשרה בתב"ע הנוכחית ויש לחשבו כנדרש בשטחים. מפלס 4.50- קומת קרקע : מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר. תוספת השטח העיקרי ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר. קווי בניין		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5142.00 שנמסר בתאריך : 18/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 242214 התוספת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת תוספת קומת חניה שאינה מופיעה בנספח אך אין חריגה ממספר הקומות המאושרים גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, וכל תוספת יח"ד מעבר למותר מהווה סטיה ניכרת. בגין תוספות הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה		
---	--	--

שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים המוצעים הינה טבלה כללית שאינה מחולקת לפי דירות, השטח העיקרי המוצע תואם לנספח ואף מוצע בחלקו בהיקף קטן יותר ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטחים מוצעים. שטחי שרות : החניה המוצעת, לא ברור מהיכן מקור שטחי השרות המוצעים בגינה ועל ע"ב להוכיח מכח מה מוצעים שטחים אלו. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר		
--	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז תואמת נספח תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות שכנים כנדרש בפתיחת תיק תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור בקרה מרחבית שפי"ע- טרם התקבל אישור חו"ג אגף תברואה- התקבל אישור חו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור אישור מחלקת דרכים- טרם התקבל אישור תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.		
---	--	--

יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה שלביות ביצוע: תכנית זו כוללת סעיפי שלביות ביצוע לנושאים הבאים: הבנה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומד בדרישה.. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי המוצע אין מניעה לאשר, חניה מוצעת לא ניתן לאשר. יש לתקן את הפתחים המוצעים בהתאמה מלאה לנספח.		
	13/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הכנת נוסח פרסום	16/08/2023	תוספת קומת חניה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה.

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף

שטחים מוצעים:

יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים

יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב.

תכנית חיזוקים

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים:

" היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.

יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים,

כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2009/0576.03</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דובינקי חנה אסתר
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

גדליה בובליק 15, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979	4	אזור מגורים 1..	2730
2263	תחילת תוקף	07/06/1979	46	שטח חניה פרטי	2060
4534	תחילת תוקף	15/07/1996	404	אזור מגורים 1 מיוחד	
44534	תחילת תוקף	05/01/1998			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985	404	אזור מגורים כללי	2541

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בצורת "ח" בעל 4 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה, לדירות 7,9,11

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 5.60 + קומה א': לדירה מס' 7 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה, בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז בהיקף של 10.84 מ"ר

מפלס +8.40 קומה ב': לדירה מס' 11 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה בעמודה מעל המוצע למטה, בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז בהיקף של 6.20 מ"ר

לדירה מס' 9 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה בהיקף של 16.56 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה :

תיק 2009/576.00 , הופק בתאריך 05/04/2012 במסגרתו בקשו תוספת בניה ומחסן לדירה מתחת, כעת הממ"ד מבוקש מעל הממ"ד שאושר בתיק זה.

בנוסף קיימים היתרים רבים בבניין אשר לא רלוונטים לתוספת המוצעת.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות :

הקלה מהוראות התב"ע בגין בניה שלא בעמודה שלמה.

הקלה מקו בנין בשיעור של 10% מהמרווח בחזית צידית עבור מרפסות זיז.

הקלה מקו בנין, משטחים ומהוראות התכנית בגין בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 12/09/2023 , לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בתוספת שטחים עיקריים תואמי נספח, ממדי"ים ומרפסות. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
05/02/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4534 תחילת תוקף : 15/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי 3, לבנין 404 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת גורף בנוסח הבא : "כל הוראות תכנית מס' 4534 זו ממצות את את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 לתקנון התכנון והבניה" מאחר ומדובר בסעיף גורף, וע"פ חו"ד משפטית שנתנה בנושא

אין התייחסות לסעיף זה. נספח בינוי קיים נספח בינוי אשר אינו מחייב לעניין החלוקה הפנימית בתנאי שלא תיהיה חריגה מקונטור התוספת. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 5.60 + קומה א' : לדירה מס' 7 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה, בהיקף של 21.49 מ"ר, ששטח זה תואם במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז בהיקף של 10.84 מ"ר הממ"ד מוצע שלא בהתאם לנספח, ומעבר לקווי הבניין אך הוא מוצע מעל ממ"ד שאושר בתיק 2009/576 ומכח תכנית צל שאושרה אז, אשר עמידתו במדינות מהנדס עיר נבחנה בתיק הקודם. הממ"ד מבוקש מעל ממ"ד מאושר קיים, אין מניעה לאשר. מרפסת הזיז מבוקשת בחריגה מקו בניין צידי בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מבוקשת בעומק ל 1.25 מ' ואין מניעה לאשר שטח : מבוקשת בהיקף של 10.84 מ"ר ואין מניעה לאשר. מרווחים : מבוקשת בחריגה מקו בניין בשיעור של 10 %, המרווח הינו 12.49 והמרפסת מבוקשת ברוחב 1.25 מ'- עומד במותר ואין מניעה לאשר. צל וצמד : מעיון בהרמוניקה ובמערכת gis עולה כי לכל הדירות ישנה מרפסת מאושרת בהיתרים שונים שנתנו בבניין למעט דירות המבקשים כך שלא נדרש צל, לגבי צמד מבוקשת מרפסת בקומה עליונה.		
---	--	--

מפלס +8.40 קומה ב' : לדירה מס' 11 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה בעמודה מעל המוצע למטה, כאמור, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיו בהיקף של 6.20 מ"ר הממ"ד מוצע שלא בהתאם לנספח, ומעבר לקווי הבניין, אך הוא מוצע מעל ממ"ד שאושר בתיק 2009/576 ומכח תכנית צל שאושרה אז, אשר עמידתו במדינות מהנדס עיר נבחנה בתיק הקודם. הממ"ד מבוקש מעל ממ"ד מאושר קיים, אין מניעה לאשר. מרפסת הזיו מבוקשת בחריגה מקו בניין צידי בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מבוקשת בעומק ל 1.25 מ' ואין מניעה לאשר שטח : מבוקשת בהיקף של 6.20 מ"ר ואין מניעה לאשר. מרווחים : מבוקשת בחריגה מקו בניין בשיעור של 10 % , המרווח הינו 12.49 והמרפסת מבוקשת ברוחב 1.25 מ' - עומד במותר ואין מניעה לאשר. צל וצמד : מעיון בהרמוניקה ובמערכת gis עולה כי לכל הדירות ישנה מרפסת מאושרת בהיתרים שונים שנתנו בבניין למעט דירות המבקשים כך שלא נדרש צל, לגבי צמד מבוקשת מרפסת בקומה תחתונה. לדירה מס' 9 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק השמאלי של הדירה בהיקף של 16.56 מ"ר. שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר.		
---	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6685 שנמסר בתאריך: 25/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4534, המרפסות והממ"ד חורגות מקו הבניין כאמור, פורסמה הקלה בגינם ואין מניעה לאשר. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ נספח הבינוי, מידות ההרחבה הקובעות הינן מידות ההרחבה ע"פ התכנית,		
--	--	--

המוצע תואם במדויק למידות המופיעות בנספח הבינוי ועומד בשטח מותר ואין מניעה לאשר. הממדים מוצעים בשטח של 9 מ"ר נטו בהתאם לתקנות פקע"ר. שטחי המרפסות נבחנו לעיל. אין חריגה בשטחים, המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז נבחנו לעיל המפלסי הקומה הרלוונטים תימוכין קניינים בשטח משותף		
---	--	--

התקבלו חתימות של 2/3 על הממדים בפתיחת התיק. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		
הקלה מהוראות התב"ע בגין בניה שלא בעמודה שלמה. - הקלה מקו בנין בשיעור של 10% מהמרווח בחזית צידית עבור מרפסות זיז. -	19/07/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו בנין, משטחים ומהוראות התכנית בגין בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים תואמי נספח, ממד"ים ומרפסות.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2007/0279.09</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למבנה קיים, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מישאל משה
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אלי
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 8 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6390	תחילת תוקף	24/08/2001			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות , בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 18 הכוללת תוספת שטח עיקרי, באמצעות תוספת קומה ממ"ד , מחסן ומרפסות

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס 6.10- קומת מרתף : מוצעת תוספת של שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה מרתף חדשה לדירה 17 בהיקף של 37.55 מ"ר, בנוסף מוצעת תוספת של ממ"ד ותוספת מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה.

מפלס 3.30 - קומת קרקע : מוצעת תוספת של מרפסת גג מעל גג הממ"ד המוצע וכן מרפסת זיזית בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 14

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים רלוונטים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם היתרים רבים בבניין, הבניין ארוך וטורי וכל כניסה בעלת מספר אחר, להלן ההיתרים הרלוונטים בכניסת המבקש :

2007/297.00 - תוספת בניה לדירת המבקש ההיתר הופק בתאריך 19/08/2008

2007/297.6 - תיק שנמצא בהליכי רישוי לתוספת בניה מעל דירת המבקש

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות :

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים.

חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז עד 40% מהמרווח המותר

בניית מחסן תחת קונטור הבניין הקיים עד 8% משטח הדירה

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-5 קומות המותרות ל-6 קומות.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות 11/04/2023 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור

חו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשי בבקשה החתומים עליה.

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה מדובר בתוספת ממ"ד, שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה, מחסן ומרפסות., הממ"ד מוצע בחזית צידית מחריגה מקו הבניין המאושר לתוספות לדירה זו, מיקום הממ"ד אינו מקובל, תכנון כפי שהוצג מהווה פגיעה תכנונית מאחר ולשר הדירות בכניסה ישנה תכנית צל שאושרה בתיק 2007/679.6, והממ"ד מוצע רק לדירה הנוכחית ובולט בצורה שאינה מקובלת, יש לתכנן את הממ"ד המוצע בתת הקרקע מתחת לקונטור דירה קיימת לאחר השינוי המבוקש יש להחתים שוב את דיירי הכניסה. יש לוודא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בגובה מינימלי נדרש 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
28/02/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6390 תחילת תוקף : 24/08/2001 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 3907 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית

מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי אך דירה זו מימשה כבר את הזכות לבניה ע"פ נספח והתוספת המבוקשת במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשת מכח עודפי זכויות בתכנית 3907 ע"פ ייעוץ משפטי שנעשה עם עו"ד אירנה טויב בתיק רשוי מספר 2016/659.00 סוכם כי היות והוראות תכנית 3907 ממשיכות לחול בחלקה זו ניתן להשתמש בשטחי הבניה שנותרו לניצול מכח השטחים שתב"ע זו מקצה לחלקה 6 כך שניתן לחלק את השטח שנותר עבור כל יח"ד שבחלקה ובכך להוסיף שטחי בניה ע"י ייעוץ משפטי זה נבחנה הבקשה הנוכחית. להלן מה שמבוקש : מפלס 6.10 - קומת מרתף : מוצעת תוספת של שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה מרתף חדשה לדירה 17 בהיקף של 37.55 מ"ר, כאמור, השטח מבוקש מכח עודפי זכויות בחלקה לפי תכנית 3907, בחינת עמידתו במותר תעשה בפרק "שטחים" השטח מבוקש מתחת לקונטור דירה קיימת ובתחום קווי הבניין המיועדים לתוספות ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת של ממ"ד בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : התקבלו חתימות נדרשות של 2/3 בפתיחת התיק הממ"ד מוצע בחזית צידית מחריגה מקו הבניין המאושר לתוספות לדירה זו, מיקום הממ"ד אינו מקובל, תכנון כפי שהוצג מהווה פגיעה תכנונית מאחר ולשר הדירות בכניסה ישנה תכנית צל שאושרה בתיק 2007/679.6, והממ"ד מוצע רק לדירה הנוכחית ובולט בצורה שאינה מקובלת, יש לתכנן את הממ"ד המוצע בתת הקרקע מתחת לקונטור דירה קיימת		
---	--	--

לאחר השינוי המבוקש יש להחתים שוב את דיירי הכניסה. בנוסף במפלס זה מוצעת תוספת מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה וכן הארכת גרם המדרגות המשותף למפלס זה. מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו, חישוב שטח מותר ייעשה בפרק "שטחים" הוצגו תכניות צל ליתר המחסנים לשאר בעלי הדירות בכניסה זו ואין מניעה לאשר. מפלס 3.30 - קומת קרקע : מוצעת תוספת של מרפסת גג מעל גג הממ"ד המוצע, מרפסת גג זו מוצעת בחריגה מקו הבניין הכתום, ע"פ התקנות מתייחסים למרפסת זו כחריגה עם פתחים, גג ממ"ד החורג מקו הבניין לא יכול לאפשר מרפסת גג ע"פ מסמך מדיניות מהנדס עיר, ולכן יש לבטל מרפסת זו. כאמור, מיקום הממ"ד אינו מקובל ומבוקש לתכננו מתחת לקונטור הדירה כך שמרפסת הגג המבוקשת אינה רלוונטית. בנוסף מוצעת מרפסת זיזית בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 14 מ"ר. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 1.85 מ', לפי סעיף 5(א') בתקנות סטייה ניכרת, "בניית גזוזטרות שאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מטרים..." פורסמה הקלה בגין העומק ואין מניעה לאשר שטח : מוצעת בהיקף של 14 מ"ר, לפי חוק התכנון והבנייה תקנות חישוב שטחים, "גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לי יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת במרווח קדמי בחריגה של 1.85 מ', ניתן לחרוג עד 40% או 2 מטר הקטן מביניהם, מדובר במרווח של		
---	--	--

5.30 מ', החריגה המוצעת עומדת במותר ואין מניעה לאשר. תכנית צל: ישנם מרפסות קיימות לכל העמודה צמד מרפסות: בחזית זו ישנה מרפסת מאושרת בתיק 2007*279.6, וכן מרפסת מאושרת בתיק 2007/279.5, אשר מהוות צמד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6355.00 שנמסר בתאריך: 10/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום בקונטור הבניין. הממ"ד ומרפסת הזיז מבוקשים בחריגה מקווי הבניין כפי שפורט לעיל ואין מניעה לאשר. את מרפסת הגג מעל הממ"ד יש לבטל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 קומות מוצעת תוספת קומה שישית תחתונה, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה זו ואין מניעה לאשר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר		
---	--	--

מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר ע"פ תכנית סעיף 9 (ה') מצוין כי מותר 32 יח"ד. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הבניה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: תוספת הבנייה הינה מכוח זכויות עודפות, התקבלה חו"ד של היועצת המשפטית בבניין זה אשר מאפשרת שימוש בשטחים עודפים מכוח תכנית 3907 בתחום קווי הבניין בלבד שטח עיקרי קיים ע"פ תב"ע 6390 הינו 2931.12 מ"ר עפ"י היתר הבניין המקורי עיקרי קיים 1954.08 מ"ר בתיק 1973/0708. מכאן שנותרו 977.04 מ"ר בבניין קיימים 26 יח"ד עבור כל יחידה נותרו 37.57 מ"ר שטח עיקרי מבוקש לדירה- 37.55 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: לא מבוקש ממדים מבוקש בהיקף של 9 מ"ר נטו, כשטח מיגון בהתאם לתקנות		
--	--	--

ואין מניעה לאשר. מרפסת הזיז : מוצעת 14 מ"ר כמותר. חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיזית בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 14 מ"ר. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 1.85 מ', לפי סעיף 5(א') בתקנות סטיה ניכרת, "בניית גוזזטורות שאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מטרים..." פורסמה הקלה בגין העומק ואין מניעה לאשר		
---	--	--

שטח : מוצעת בהיקף של 14 מ"ר, לפי חוק התכנון והבנייה תקנות חישוב שטחים, "גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לי יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת במרווח קדמי בחריגה של 1.85 מ', ניתן לחרוג עד 40% או 2 מטר הקטן מביניהם, מדובר במרווח של 5.30 מ', החריגה המוצעת עומדת במותר ואין מניעה לאשר. תכנית צל : לחלק מן הדירות ישנם מרפסות זיז קיימות/ מוצעות, יש לתכנן תכנית צל לדירות אשר עדיין לא קבלו מרפסת צמד מרפסות : בחזית זו ישנה מרפסת מאושרת בתיק 2007/279.6, וכן מרפסת מאושרת בתיק 2007/279.5, אשר מהוות צמד גובה מרפסת יש לוודא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בגובה מינימלי נדרש 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור		
---	--	--

שלביות ביצוע : בסעיף 9 ז' (מצוין שהבנייה תבוצע בהינף אחד הבנייה המוצעת אינה מכוח תכנית ולכן אין עניין להתייחס לשלבי ביצוע. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים. - חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת זיז עד 40% מהמרווח המותר - בניית מחסן תחת קונטור הבניין הקיים עד 8% משטח הדירה - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-5 קומות המותרות ל-6 קומות. -	09/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בתוספת ממ"ד, שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה, מחסן ומרפסות.

הממ"ד מוצע בחזית צידית מחריגה מקו הבניין המאושר לתוספות לדירה זו, מיקום הממ"ד אינו

מקובל, תכנון כפי שהוצג מהווה פגיעה תכנונית מאחר ולשר הדירות בכניסה ישנה תכנית צל

שאושרה בתיק 2007/679.6, והממ"ד מוצע רק לדירה הנוכחית ובולט בצורה שאינה מקובלת, יש לתכנן את הממ"ד המוצע בתת הקרקע מתחת לקונטור דירה קיימת

לאחר השינוי המבוקש יש להחתים שוב את דיירי הכניסה.

יש לוודא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בגובה מינימלי נדרש 2.50 מ' מפני הקרקע הסופיים

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1993/0298.02</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למבנה קיים, התקנת מעלית נגישה, בניית מרפסת, סגירת מעבר מקורה בחומרים קלי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שבתאי נועם
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

קהילות שו"ם 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	5	אזור מגורים 1..	5700
5202	תחילת תוקף	05/01/1998	5	אזור מגורים 1 מיוחד	5525

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות וקומה רביעית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של מעלית נגישה לקומות ג' וד', וכן תוספת קומה לדירת משפת גיזוף המוצעת להכשרה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

קומת קרקע, א' וב': מוצע פיר מעלית בחזית מערבית

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת של פיר מעלית ומעבר מקורה לטובת גישה לדירה 55 וכן מרפסת זיז בהיקף של 9 מ"ר לדירה זו.

מפלס 11.20+ קומה ד': מוצעת תוספת מעלית לדירה 57 לרבות גשר גישה מהמעלית לדירה וכן מוצעת תוספת קומה לדירת משפחת ג'וזף הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 61.12 מ"ר וכן מרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

תיק 1993/298.00- הופק בתאריך 23/09/1993 , במסגרתו בקשו תוספת מרפסות והשלמת מרפסות שירות לכל הדירות.

תיק 1998/101- הופק בתאריך 1/06/1998, במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות לרבות תוספת קומה לדירת המבקש אך היא כנראה לא נבנתה.

1998/101.1, הופק בתאריך 13/10/1999 תוספת בניה לדירה בקומה ב'

1998/101.2 הופק בתאריך 04/06/2003 במסגרתו בקשו תוספת בניה על הגג לדירת המבקש שבתאי

1998/101.3 הופק בתאריך 07/08/2008, במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירה בקומה ב', דירה 51

1998/101.4- הופק בתאריך 05/11/2008 במסגרתו בקשו תוספת מחסן ובניה בקומת הקרקע.

1998/101.5 – הופק בתאריך 20/11/2013 במסגרתו בקשו תוספות בניה ומרפסת לדירה 47

1993/298.1- הופק בתאריך 18/04/2016 במסגרתו בקשו תוספת של חדר מחוזק לדירת המבקש ומרפסת גדולה

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן הנוסח:

התקנת מעלית נגישה - עבור נכה המתגוררת בבית.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 10/10/2023 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך		הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
05/03/2024	מדובר בתוספת מעלית ושטחים עיקריים. התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות : מעלית מוצעת : המעלית מוצעת מחוץ לגבול המגרש היות והתוספת הקיימת ע"פ תב"ע מגיעה עד לגבול המגרש, המעלית מוצעת בשביל ציבורי בצורה החוסמת ומפריעה למעבר הולכי רגל, לא ניתן לאשר את המעלית במתכונת הנוכחית ויש למצוא פתרון תכנוני אחר למעלית. מרפסת זיז מוצעת : מוצעת מרפסת זיז בסמיכות למעלית אשר חורגת אף היא מגבולות המגרש ולא ניתן לאשרה בינוי עיקרי מוצע בגג : ע"פ נספח הבינוי ישנה אפשרות לתוספת בניה על הגג לדירה זו אך השטח המוצע אינו תואם נספח ומוצע בהיקף גדול יותר ממה שנספח מציע. לא ברור מהיכן מקור השטחים הנוספים המוצעים, יש להוכיח מקור זכויות לגביהם/ לצמצם בהתאמה מלאה לנספח. קווי בניין : לא סומנו קווי בניין ע"י מפת המדידה וע"י התכניות, יש לסמן כנדרש הריסות וחריגות בניה : תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל הבינוי הלא חוקי של משפחת ג'וזף לרבות סגירת המרפסת במפלס הגג ובנייתה מחומרים קונבנציונליים בהתאמה להיתר	

ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5202 תחילת תוקף : 05/01/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2789 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : קומת קרקע, א' וב' : מוצע פיר מעלית בחזית מערבית המעלית מוצעת מחוץ לגבול המגרש היות והתוספת הקיימת ע"פ תב"ע מגיעה עד לגבול המגרש, המעלית מוצעת בשביל ציבורי בצורה החוסמת ומפריעה למעבר הולכי רגל, לא ניתן לאשר את המעלית במתכונת הנוכחית ויש למצוא פתרון תכנוני אחר למעלית. מפלס +8.40 קומה ג' : מוצעת תוספת של פיר מעלית ומעבר מקורה לטובת גישה לדירה 55 וכן מרפסת זיז בהיקף של 9 מ"ר לדירה זו. כאמור, לא ניתן לאשר מעלית המוצעת מעבר לגבול המגרש בשטח ציבורי פתוח ומפריעה למעבר הולכי רגל. הקירוי המוצע בסמיכות למעלית לטובת גישה לבית, לא ישים ולא ניתן לאשרו מאחר ומיקום המעלית המוצעת אינו מקובל. (יש לציין כי ע"ב הגיש קירוי שטח זה מכח 5% נגישות, לא הוגשו מסמכי נכות רלוונטים וכן לא פורסמה הקלה) מוצעת מרפסת זיז בסמיכות למעלית אשר חורגת אף היא מגבולות המגרש ולא ניתן לאשרה מפלס +11.20 קומה ד' : מוצעת תוספת מעלית לדירה 57 לרבות גשר גישה מהמעלית לדירה כאמור לעיל, לא ניתן לאשר ויש לתכנן מעלית במיקום מיטבי בנוסף מוצעת תוספת קומה לדירת משפחת ג'וזף הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 61.12 מ"ר וכן מרפסת גג שטח זה קיים בשטח כעבירת בניה ומוצע כהכשרה, יש להרוס את הפנלית הקיימת ולבנות בחומרים קונבנציונליים.		
---	--	--

ע"פ נספח הבינוי ישנה אפשרות לתוספת בניה על הגג לדירה זו אך השטח המוצע אינו תואם נספח ומוצע בהיקף גדול יותר ממה שנספח מציע. לא ברור מהיכן מקור השטחים הנוספים המוצעים, יש להוכיח מקור זכויות לגביהם, ובמידה וניתן יהיה לאשרם לפרסם הקלה מתאימה על בינוי השונה מנספח קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6895.00 שנמסר בתאריך : 22/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו על ידי מחלקת מידע בהתאם לתכנית 5202 לא סומנו קווי בניין ע"י ע"ב בתכניות שהוגשו, יש לסמן כנדרש. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 5 קומות. מוצעת תוספת קומה חמישית כמותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		
---	--	--

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התבע נתנה טבלת שטחים כללית לכל הבניין, וכן פרטה את השטחים בנספח השטחים ע"ג נספח הבינוי. סך שטח עיקרי מותר להרחבה על הגג הינם 48 מ"ר, במסגרת הבקשה מבוקשים 61 מ"ר להרחבה על הגג ולא ברור מקור הזכויות, יש להוכיח מקור זכויות לגבי שטחים אלו/ לצמצם למותר. מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 9 מ"ר, כאמור לעיל לא ניתן לאשרה. מוצע קירוי מרפסת קיימת לצורך גישה למעלית מכח 5% נגישות, מאחר ותכנון המעלית לא מאושר אזי גם שטחים אלו אינם רלוונטים. השטח לא חושב כנדרש, לא הוצגו מסמכי נכות רלוונטים וכן לא פורסמה הקלה. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים לא מבוקש,		
---	--	--

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז מבוקשת מרפסת זיז במפלס +8.40 החורגת מגבול המגרש ולא ניתן לאשרה. תימוכין קניינים בשטח משותף מעיון בארכיב אופטי התקבלו החתימות הנדרשות בפתיחת תיק אך , המעלית מוצעת בשטח שאינו שייך כלל לבעלי הבניין מאחר והיא מחוץ לגבול המגרש. במידה ויימצא פתרון תכנוני אחר למעלית המקובל ע"י המחלקה יידרש חתימות חוזרות. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור		
---	--	--

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו הריסות וחריגות בניה : תנאי לקבלת היתר יהי הריסת כלל הבינוי הלא חוקי של משפחת ג'וזף לרבות סגירת המרפסת במפלס הגג שלביות ביצוע : "תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה כאשר הבניה תהיה בשלבים בבניינים הקיימים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף לרווחת הדירה שמעל" לא רלוונטי חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את המעלית והמרפסת , את הבינוי המוצע ניתן יהיה לאשר בכפוף להתאמתו לנספח בינוי		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום	27/08/2023	התקנת מעלית נגישה - עבור נכה המתגוררת בבית.
-----------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת מעלית ושטחים עיקריים.

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

מעלית מוצעת:

המעלית מוצעת מחוץ לגבול המגרש היות והתוספת הקיימת ע"פ תב"ע מגיעה עד לגבול המגרש,

המעלית מוצעת בשביל ציבורי בצורה החוסמת ומפריעה למעבר הולכי רגל, לא ניתן לאשר את המעלית במתכונת הנוכחית ויש למצוא פתרון תכנוני אחר למעלית.

מרפסת זיז מוצעת:

מוצעת מרפסת זיז בסמיכות למעלית אשר חורגת אף היא מגבולות המגרש ולא ניתן לאשרה

בינוי עיקרי מוצע בגג:

ע"פ נספח הבינוי ישנה אפשרות לתוספת בניה על הגג לדירה זו אך השטח המוצע אינו תואם נספח ומוצע בהיקף גדול יותר ממה שנספח מציע. לא ברור מהיכן מקור השטחים הנוספים המוצעים, יש להוכיח מקור זכויות לגביהם/ לצמצם בהתאמה מלאה לנספח.

קווי בניין:

לא סומנו קווי בניין ע"י מפת המדידה וע"ג התכניות, יש לסמן כנדרש

הריסות וחריגות בניה:

תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת כלל הבינוי הלא חוקי של משפחת ג'וזף לרבות סגירת המרפסת במפלס הגג ובנייתה מחומרים קונבנציונליים בהתאמה להיתר

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0201.01</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות והפיכתן לשטח עיקרי, מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן בת שבע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 51, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985	10+5	אזור מגורים 1..	17682

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בצורת "ריי" בעל 5 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בנייה לדירה מס' 3 שהינה הדירה הקיצונית ביותר.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.80 + קומת כניסה: לדירה מס' 3 משפחת כהן מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המזרחי והדרומי של הדירה בהיקף של 31.03 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 5.56 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

מדבר במתחם גדול הכולל היתרים רבים, ע"ב ירכה טבלה עם כלל ההיתרים שיצאו במתחם, אום ישנם תיקים שאושרו שאינם מופיעים ברשימה זו, יש לעדכן ולתקן בהתאם.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות:

סגירת מרפסות מכח זכויות עודפות בחלקה

מרפסת זיז בעומק 2 מטר

חריגה מקו בניין.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 23/01/2024, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/01/2024

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה 3 במתחם "רמות פולין"
	התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים:
	קווי בניין:
	יש להשלים קווי בניין תקינים ונכונים ע"ג התכניות,

שטחים : יש תקן את תצהיר השטחים שהוגש ולכלול בו את כלל ההיתרים שיצאו במתחם, לרבות חתימה על תצהיר המאמת את נכונות הפרטים. התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה. מדובר בבנינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנותר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום 24.04.2013, פורסמה כאמור הקלה זו : " פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 6 ע"פ תשריט תבע 2167 וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה " משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים. בפתיחת התיק לא פורסמה ההקלה שלעיל, ויש לפרסמה כנדרש. שטח מוצע : התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות- סעיף י', השטח המוצע הינו סגירת מרפסות קיימות, ולא פורסמה הקלה בגין חריגה מסעיף זה ולא ניתן לאשר. מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל מרפסת סגורה באלומיניום בקומה מתחת, לא נמצא היתר בגין ה סג ירה של מרפסת זו ולכן לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה תקינה וקריאה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2167ב תחילת תוקף : 01/08/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו תכניות כפופות : 2167 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה : מפלס 2.80 + קומת כניסה : לדירה מס' 3 משפחת כהן מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המזרחי והדרומי של הדירה בהיקף של 31.03 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 5.56 מ"ר פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, לא סומן קו כתום כנדרש ולא ניתן היה לבחון האם ישנה עמידה בקווי הבניין או לא, יובהר כי לא ניתן לחרוג מקו בניין כתום לצורך בינוי שטח עיקרי בלבד. התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות- סעיף י', השטח המוצע הינו סגירת מרפסות קיימות, ולא פורסמה הקלה בגין חריגה מסעיף זה ולא ניתן לאשר.		
---	--	--

כמו כן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל מרפסת סגורה באלומיניום בקומה מתחת, לא נמצא היתר בגין הדירה של מרפסת זו ולכן לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6627.00 שנמסר בתאריך : 30/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. לא סומן קו בניין כתום כנדרש, ויש לסמן על מנת לוודא כי אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 5 קומות. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור		
--	--	--

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה. מדובר בבנינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנותר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום 24.04.2013, פורסמה כאמור הקלה זו: "פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 6 1 ע"פ תשריט תבע 2167 וזאת ללא חלוקה של השטחים הנותרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה " משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים. בפתיחת התיק לא פורסמה ההקלה שלעיל, ויש לפרסמה כנדרש. ע"ב הציגה תחשיב של היתרים אך התחשיב שהוצג אינו נכון, מאחר ואין בו את כל התיקים שאושרו במתחם. ע"פ בדיקה שנעשתה בעת בחינת התיק ובהסתמך על תיקים קודמים שאושרו עולה כי נשארו שטחים עודפים בסך 617.03 מ"ר בכל המתחם. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשים 31.03 מ"ר שטחי בנייה- המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר בכפוף לתיקון הטבלה ע"י עורך הבקשה כנדרש ובחתימה על תצהיר המאמת את נכונות הדברים, ובכפוף לביצוע פרסום הקלה שלעיל.. שטחי שרות: לא מבוקש		
--	--	--

ממדים		
לא מבוקש		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

התקבלו חתימות 2/3 בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/01/2024 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את המוצע, תב"ע אוברת על סגירת מרפסות ולא ניתן היה לבחון עמידה בקווי בניין.		
סגירת מרפסות מכח זכויות עודפות בחלקה מרפסת זיז בעומק 2 מטר חריגה מקו בניין.	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים לדירה 3 במתחם "רמות פולין"

התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים:

קווי בניין:

יש להשלים קווי בניין תקינים ונכונים ע"ג התכניות,

שטחים:

יש תקן את תצהיר השטחים שהוגש ולכלול בו את כלל ההיתרים שיצאו במתחם, לרבות חתימה על תצהיר המאמת את נכונות הפרטים.

התכנית החלה בחלקה, קבעה סך אחוזי בנייה מותרים בכל המתחם שיועד למגורים על סך של 78% אחוזי בניה.

מדובר בבניינים רבים במתחם זה, ע"פ סיכום שנערך בעבר בנושא של רמות פולין ובהתייעצות מול הלשכה המשפטית, על ע"ב לערוך תחשיב + טבלה של כלל היתרי הבניה במתחם ומה סך השטח העודף הנוטר לרבות חתימה על מסמך המאמת את נכונות הפרטים, וכן פרסום הקלה ע"פ הנוסח שאושר ע"י עו"ד הדר מנצורי מיום 24.04.2013, פורסמה כאמור הקלה זו: "פרסום לעניין תוספת שטחי בניה בסך 76.12 מר בגוש 30717 חלקה 3 מתחם 6 1 ע"פ תשריט תבע 2167 ובזאת ללא חלוקה של השטחים הנוטרים בין כלל הדירות במתחם וזאת ע"פ חישוב שטחים שהגיש וערך עורך הבקשה "

משמעות הקלה זו הינה ליידע את השכנים שדייר מסויים מבקש לבנות ולממש שטחי בניה ללא חלוקה שוויונית בין הדיירים.

בפתיחת התיק לא פורסמה ההקלה שלעיל, ויש לפרסמה כנדרש.

שטח מוצע:

התכנית החלה בחלקה אוסרת על סגירת מרפסות- סעיף י', השטח המוצע הינו סגירת מרפסות

קיימות, ולא פורסמה הקלה בגין חריגה מסעיף זה ולא ניתן לאשר.

מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל מרפסת סגורה באלומיניום בקומה מתחת, לא נמצא היתר בגין ה סג ירה של מרפסת זו ולכן לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה תקינה וקריאה

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2019/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	רישוי עסקים-שימוש חורג
מהות בקשה	מגרש שטיפת כלי רכב .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ואדי ג"זאהר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ראגאבי נביל
מתכנן השלד	הנדסאי חמדאן חסן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

טאהה חוסיין , בית חנינה בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית חנינא

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג לטובת מגרש לשטיפת מכוניות, ע"פ התכנית החלה בחלקה הייעוד הינו מגורים.

יש ציין כי ע"ב פתח את הבקשה במסגרת של שימוש חורג מתכנית כנדרש.

מדובר בחלקה ריקה ללא בניה בפועל, מוצעת בניית משרד מבניה קלה בהיקף של 11.55 מ"ר.

היתרים קודמים בחלקה : אין היתרים קודמים בחלקה,

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

להלן נוסח ההקלה :

שימוש חורג לשיטפת כלי רכב במקום שימוש מגורים המותר .

- במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות :

18/07/2023 לא התקבלו התנגדויות.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב אופטי מופיע וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 02/06/2021 המוכיחה את בעלותו של בעל הנכס החתום על ההגשה.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכה"ס – התיק נדחה וטרם התקבל אישור

חו"ד תברואה, - התיק נדחה וטרם התקבל אישור

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/09/2023

מחלקת דרכים - התיק נדחה וטרם התקבל אישור

אישור מהנדס עיר - טרם התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות : יש להשלים תנאי של אישור מהנדס עיר, איכה"ס, תבר ו אה ודרכים כתנאי לדיון נוסף לא ניתן לאשר שימוש חורג במגרש בו אין בינוי.. יש לבקש קודם את הבינוי המוצע ואז לבקש ממנו שימוש חורג כמקובל

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת מספר נספח רלוונטי ל"ר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת 6.6.7 לנושאים הבאים : מס' קומות מירבי קווי בניין ומרחק בין בנינים הריסות עבירות הבניה/ גדרות/ מבנים קיימים כתנאי למתן היתר בניה סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) סעיפי הסטייה הניכרת אינם רלוונטים למבוקש	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי		
תכנית זו לא כוללת נספח בינוי		
קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5438.00 שנמסר בתאריך : 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 762708		
מספר קומות		
ל"ר		
גבהים		
ל"ר		
מספר יחידות דיור		
ל"ר		
שטחי בניה		

שטחים עיקריים: מדובר בחלקה ריקה ללא בניה בפועל, מוצעת בניית משרד מבניה קלה בהיקף של 11.55 מ"ר. לא ניתן לאשר שימוש חורג במגרש בו אין בינוי.. יש לבקש קודם את הבינוי המוצע ואז לבקש ממנו שימוש חורג כנדרש בכפוף לאישור מהנדס עיר כנדרש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף		
--	--	--

בעלים יחיד בחחלקה תנאים טרם דיון חו"ד איכה"ס – התיק נדחה וטרם התקבל אישור חו"ד תברואה, - התיק נדחה וטרם התקבל אישור הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/09/2023 מחלקת דרכים - התיק נדחה וטרם התקבל אישור אישור מהנדס עיר - טרם התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר שימוש חורג במגרש בו אין בינוי.. יש לבקש קודם את הבינוי המוצע ואז לבקש ממנו שימוש חורג כנדרש בכפוף לאישור מהנדס עיר כנדרש		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	27/06/2023	שימוש חורג לשטיפת כלי רכב במקום שימוש מגורים המותר .
-------------------------------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת מהסיבות הבאות:

יש להשלים תנאי של אישור מהנדס עיר, איכה"ס, תבר ו אה ודרכים כתנאי לדיון נוסף

לא ניתן לאשר שימוש חורג במגרש בו אין בינוי.. יש לבקש קודם את הבינוי המוצע ואז לבקש ממנו שימוש חורג כמקובל

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2018/0106.10</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע תוספת ממ"ד הרחבת מרפסת ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בצוץ דוד
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

חיים גרינברג 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	17	אזור מגורים 3	16500
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	35	דרך חדשה או הרחבה	
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	17א	אזור מגורים מיוחד	
6848	תחילת תוקף	16/03/2001	7	אזור מגורים מיוחד	342

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה 8 הכוללת הגדלת מחסן קיים בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי, ממ"ד והגדלת מרפסת במפלס הדירה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.71- קומת קרקע: מוצעת הגדלת מחסן קיים בשיעור של 2.72 מ"ר וכן ירידת יסודות ממ"ד מעל.

מפלס +0.00 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 22 מ"ר בחלק הצפוני של הדירה, בסמיכות לשטח מוצע ריצוף חצר, בחזית מזרחית מוצעת תוספת ממ"ד ובחזית דרומית מוצעת הגדלת מרפסת קיימת במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע, להלן ההיתרים הרלוונטים:

תיק 88/399- הופק בתאריך 08/10/1989 במסגרתו בקשו תוספת מרפסות לדירות לרבות דירת המבקש, כאשר המרפסת שאושרה אז מבוקשת להגדלה בתיק הנוכחי.

תיק 2018/106.5 – הופק בתאריך 02/01/2023 במסגרתו בקשו תוספת בניה לדירה 7 הסמוכה לדירת המבקש

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

תוספת ממ"ד מחוץ לקווי הבנין עבור מיגון

הרחבת מרפסת זיז קיימת, מחוץ לקווי בנין

ריצוף חצר

תוספת מחסן 8% משטח הדירה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 21/03/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

1. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

2. איכות הסביבה- התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה זו כבעל נכס והחתום על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע , מחסן , ממ"ד, הגדלת מרפסת וריצוף חצר אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד. בגין המחסן המוצע יש לתכנן תכנית צל ליתר הדירות ולבצע משלוח הודעות או לחילופין קבלת חתימות פוזיטיביות של הדיירים. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
11/02/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/12/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 4 לבניין 340 תכניות כפופות : תכנית 2789 תחילת תוקף 23/10/1981 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : 2 התכניות כפופות לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח בינוי מס' 4 לבניין 340 הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 2.71- קומת קרקע: מוצעת הגדלת מחסן קיים בשיעור של 2.72 מ"ר המחסן מוצע מכח 8% מחסן לדירה. שטח הדירה העתידית הינו 100 מ"ר, ולכן ניתן לבקש מחסן בהיקף של 8 מ"ר שטח מחסן מוצע+ קיים הינו 7.94 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר המחסן מוצע בגובה גבוה יותר מ2.20 אך מאחר והוא מהווה הגדלת למחסן קיים וגובה הקומה הקיימת גבוה יותר מ2.20 אין מניעה לאשר. יש לתכנן תכנית צל ליתר המחסנים להגדלת מכח 8% ולבצע משלוח הודעות/ חתימות. ובקומה זו מוצעת ירידת יסודות ממ"ד מעל, אין מניעה לאשר. מפלס +0.00 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 22 מ"ר בחלק הצפוני של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח מוצע ריצוף חצר, התקבלו חתימות של 2/3 על ריצוף החצר ואין מניעה לאשרו בחזית מזרחית מוצעת תוספת ממ"ד בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר:		
---	--	--

הוצגה תכנית צל ליתר הממ"דים בעמודה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין כתום בחזית צידית, גבול המגרש רחוק מאוד, פורסמה הקלה בגין החריגה והחריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. בחזית דרומית מוצעת הגדלת מרפסת קיימת המרפסת מוצעת בהיקף של 3.67 כאשר סך מרפסת קיימת ומוצעת הינו 11.76, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין כתום מקו בניין אחורי, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הבנינים, המרפסת עומדת בחריגה מותרת, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר. אין משמעות לתכנית צל וצמד מאחר וחזית זו מלאה במרפסות ולכל דירה יש מרפסת קיימת מאושרת ואין מקום להרחיב. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6282.00 שנמסר בתאריך: 08/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 5503 לא קבעה קווי בניין ולכן קווי הבניין סומנו ע"פ נספח מס' 4 לבניין זה. בנוסף סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה. השטח העיקרי המוצע עומד בקווי הבניין, המרפסת והממ"ד חורגים מקו הבניין כאמור, פורסמה הקלה בגינם ואין מניעה לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר.		
---	--	--

גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע: התב"ע הגבילה שטח לכל דירה ונתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הבנוי. סך שטח עיקרי מותר לדירה מס' 8 ע"פ טבלה זו - 24.0 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע בבקשה- 22.19 מ"ר המוצע בבקשה עומד במותר. מחסן: המחסן מוצע מכח 8% מחסן לירה, שטח הדירה העתידית הינו 100 מ"ר, ולכן ניתן לבקש מחסן בהיקף של 8 מ"ר שטח מחסן מוצע+ קיים הינו 7.94 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר		
--	--	--

ממ"ד : ממ"ד מוצע מכח שטחי מיגון בהיקף של 9 מ"ר נטו, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז נבחן לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק		
--	--	--

תנאים טרם דיון איכה"ס- התקבל אישור שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ח' "תוספות הבניה המוצעות תיבנה מלמטה למעלה" עומד במותר חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי הבנין עבור מיגון -	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הרחבת מרפסת זיז קיימת, מחוץ לקווי בנין -		
ריצוף חצר -		
תוספת מחסן 8% משטח הדירה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע, מחסן, ממ"ד, הגדלת מרפסת וריצוף חצר

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

בגין המחסן המוצע יש לתכנן תכנית צל ליתר הדירות ולבצע משלוח הודעות או לחילופין קבלת חתימות פוזיטיביות של הדיירים.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0182.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיון יחיאל דוד
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 411, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
9944	תחילת תוקף	24/05/2012			
9944	תחילת תוקף	24/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 13.04.2016 בת.ב 2013/0705.00 ובו אושר "הרחבות בניה ע"פ תבע מס' 3907-9944".

- בתאריך 17.05.2018 בת.ב 2013/0705.01 ובו אושר "הרחבות בניה".

- בתאריך 30.11.2016 בת.ב 2013/0705.02 ובו אושר "הרחבה ע"פ התבע וריצוף החצר".

- בתאריך 02.01.2023 בת.ב 2013/0705.04 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת ריצוף חצר ותוספת מחסן".

- בתאריך 09.09.2019 בת.ב. 2013/0705.05 ובו אושר "חידוש היתר בניה מס' 2013/705".
- בתאריך 28.07.1999 בת.ב. 1997/0506.00 ובו אושר "בניית מרפסת קרקע".
- בתאריך 23.05.2010 בת.ב. 1997/0506.01 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א'".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 411 בניין בן 4 קומות וקומת תת קרקעי.
גוש : 30645 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +8.25 :

חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיז לא מקורות ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלס +11.00 :

מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים.

מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"ניוד שטחים מהצד לגג. "

"תוספת מרפסת גג."

"בנית מרפסת זיז בתחום הקווי בניין."

"בניה בשונה מנספח הבינוי."

"בניה שלא בהינף אחד."

"תוספת מרפסת זיז בחריגה של 1.4 מ' מקו בניין צפוני."

תום מועד התנגדויות בתאריך 2023.07.25 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
19/02/2024	חוות דעת תכנונית
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה כנדרש. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9944 תחילת תוקף : 24/05/2012 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/12/20 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה חורגים מהמותר ומהמאושר לדירות אלו עפ"י נספח הבינוי. יש לצמצם כדי לעמוד במסגרת השטחים המותרים. ניתן לאפשר הגשת חישוב מפורט של כל השטחים המאושרים בנספח הבינוי ובמידה ויתברר כי סך השטחים המוצעים תואמים למאושר בנספח הבינוי לדירות אלו ללא חריגה אז ניתן יהיה לאפשר את סך השטחים המוצעים. יש להציג את התוספות בגג בדומה למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה . מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

– יש להציג את הבינוי בגג במיקום פנימי יחסית לחזית בדומה למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להציג תוכנית צל בהתאם + חתימות של בעלי הזכויות . הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9944 -תחילת תוקף 24/05/2012, מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 9944 -סעיף 6.9- גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין ישב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . המרפסות החורגות מקו בניין אך אינן מהווה סטייה ניכרת בהתאם לחו"ד משפטית . נספח בינוי : בת ו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח הבינוי."		
--	--	--

מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיז לא מקורות ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות) חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +11.00 : מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים. מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג. בשונה מנספח בינוי- המוצע בבקשה תוספות על הגג בשטח גדול מהמותר ע"פ נספח, מבוקש ניוד שטחים מהצד לגג- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5706.00 שהוגש מיום 16.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ נספח בינוי ע"ע המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח טבלת סה"כ שטחים (קיים + מוצע) לפי דירות :		
--	--	--

דירה מס' 36 - (מש' רטנר) - 120 מ"ר. דירה מס' 35 - (מש' חיון) - 120 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +11.00 : דירה מס' 36 מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.61 מ"ר. (תוספת על הגג+ ניוד שטחים מהצד לגג). דירה מס' 35- מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.11 מ"ר. (תוספת על הגג+ ניוד שטחים מהצד לגג). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מדיניות מהנדס העיר - ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : 1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה- המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות 2. הוצגה תוכנית צל - של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל. 3. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות- פורסם כנדרש 4. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלק ה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק . 5. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות 6. התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. מבחינה תכנונית : הוצגו התוספות בגג במסה אחת לכל יחידת דיור כנדרש. שלביות ביצוע :		
--	--	--

תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה -"בניה שלא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיו לא מקורות : מרפסת ימינית- חורגת מקווי בניין . בשטח- 4.02 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.40 מ' - עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. מרפסת שמאלית- בתחום קווי בניין לתוספות. בשטח- 6.89 מ"ר בעומק- 2.00 מ' המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית המזרחית קיימות מרפסות שהופק לה היתר בנייה בתיק רישוי 2013/705.1 . התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע - הוגשה התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיו לא מקורה : בשטח- 10.05 מ"ר בעומק- 2.00 מ'		
--	--	--

במרווח-בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית המזרחית קיימות מרפסות שהופק לה היתר בנייה בתיק רישוי 2013/705.1 . התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- הוגשה התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. קומת גג במפלס +11.00 : מש' חיון -מוצעת מרפסת גג בשטח- 3.94 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על שטח גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 20.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ה'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. " התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
השטחים המוצעים בבקשה חורגים מהמותר ומהמאושר לדירות אלו עפ"י נספח הבינוי. יש לצמצם כדי לעמוד במסגרת השטחים המותרים. ניתן לאפשר הגשת חישוב מפורט של כל השטחים המאושרים בנספח הבינוי ובמידה ויתברר כי סך השטחים המוצעים תואמים למאושר בנספח הבינוי לדירות אלו ללא חריגה אז ניתן יהיה לאפשר את סך השטחים המוצעים. יש להציג את התוספות בגג בדומה למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה . יש לתקן את הרמוניקה a כנדרש. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : – יש להציג את הבינוי בגג במיקום פנימי יחסית לחזית בדומה	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להציג תוכנית צל בהתאם + חתימות של בעלי הזכויות . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9944 תחילת תוקף : 24/05/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9944 -תחילת תוקף 24/05/2012,מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 9944 -סעיף 6.9- גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

הבניין יושב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. הבינו אינו תואם לנספח בינוי- פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח הבינוי." מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיז לא מקורות ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +11.00 : מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים. מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג. הבינוי המוצע בשונה מנספח בינוי- המוצע בבקשה תוספות על הגג בשטח גדול מהמותר ע"פ נספח, מבוקש ניוד שטחים מהצד לגג- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5706.00 שהוגש מיום 16.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין כתום- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ נספח בינוי ע"ע המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע.		
---	--	--

בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 36- (מש' רטנר)- בקומה ג'- 35.05 מ"ר + בקומת גג- 18.17 מ"ר = 53.71 מ"ר דירה מס' 35- (מש' חיון)- בקומה ג'- 17.47 מ"ר + בקומת גג- 5.33 מ"ר = 22.8 מ"ר קומת גג במפלס +11.00 : דירה 36-מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.61 מ"ר. דירה 35- מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.11 מ"ר. השטחים המוצעים לדירה מס' 35- חורגים מהמותר ע"פ נספח- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים. דירה 36- מכוח נספח בינוי 18 מ"ר + 35 מ"ר מכוח ניווד זכויות מהצד לגג. דירה 35- מכוח נספח בינוי 5 מ"ר + 17 מ"ר מכוח ניווד זכויות . מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה- המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות . יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה, בכפוף		
---	--	--

להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק . תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות . התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התב.ע. הבינוי המוצע בבקשה אינו מקובל מבחינה תוכנית . – יש להציג את הבינוי בגג במיקום פנימי יחסית לחזית בדומה למאוסר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להציג תוכנית צל בהתאם + חתימות של בעלי הזכויות . שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה -"בניה שלא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד בהוראות התב.ע. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיו לא מקורות : מרפסת ימינית- חורגת מקו בניין בשטח- 4.02 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.40 - עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- בכפוף לפרסום הקלה- המוצע עומד במותר, במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש . מרפסת שמאלית- בשטח- 6.89 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות. המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים :		
---	--	--

מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית המזרחית קיימות מרפסות שהופק לה היתר בנייה בתיק רישוי 2013/705.1 . התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיו לא מקורה : בשטח- 10.05 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח-בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית המזרחית קיימות מרפסות שהופק לה היתר בנייה בתיק רישוי 2013/705.1 . התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. קומת גג במפלס +11.00 : מש' חיון -מוצעת מרפסת גג בשטח- 3.94 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על שטח גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה :		
--	--	--

ניתן אישור בתאריך 20.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ה'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. " התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בהוראות התבע. יש להציג את התוספות בגג בדומה למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה . יש לתקן את הרמוניקה a כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
השטחים המוצעים בבקשה חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בהוראות התבע. יש להציג את התוספות בגג בדומה למאושר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה .	17/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את הרמוניקה a כנדרש. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 36- (מש' רטנר)- בקומה ג'- 35.05 מ"ר + בקומת גג- 18.17 מ"ר = 53.71 מ"ר דירה מס' 35- (מש' חיון)- בקומה ג'- 17.47 מ"ר + בקומת גג- 5.33 מ"ר = 22.8 מ"ר קומת גג במפלס +11.00 : דירה 36-מש' רטנר-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.61 מ"ר. דירה 35- מש' חיון -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.11 מ"ר. השטחים המוצעים לדירה מס' 35- חורגים מהמותר ע"פ נספח- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : – יש להציג את הבינוי בגג במיקום פנימי יחסית לחזית בדומה למאוסר בנספח הבינוי ולא בהמשך לקירות הקונטור הקיים. יש להציג תוכנית צל בהתאם + חתימות של בעלי הזכויות . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : חזית צפונית- מש' רטנר מוצעת מרפסות זיז לא מקורות : מרפסת שמאלית- במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות. המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		
--	--	--

חזית מזרחית-מש' חיון מוצעת מרפסת זיז לא מקורה : במרווח-בתחום קווי בניין לתוספות . התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		
ניוד שטחים מהצד לגג תוספת מרפסת גג בנית מרפסת זיז בתחום הקווי בנין בניה בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסת זיז בחריגה של 1.4מ"מ מקו בנין צפוני	21/06/2023	הכנת נוסח פרסום
ניוד שטחים מהצד לגג - תוספת מרפסת גג - בנית מרפסת זיז בתחום הקווי בנין - בניה בשונה מנספח הבינוי - בניה שלא בהינף אחד - תוספת מרפסת זיז בחריגה של 1.4מ מקו בנין צפוני -	25/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

הרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0437.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טריביץ יעקב
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

יצחק טבנקין 6, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
31350	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
א6513	תחילת תוקף	05/02/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 23.02.2014 בת.ב 2012/0176.00 ובו אושר "הקמת 3 בניינים חדשים בן 5 קומות סה"כ 24 יח' דיור, בנינים 1,2,3".

- בתאריך 01.03.2012 בת.ב 2012/0178.00 ובו אושר "הקמת 3 בניינים חדשים בן 5 קומות, 24 יח' דיור, בניינים 4,5,6".

- בתאריך 03.04.2022 בת.ב 2019/0325.00 ובו אושר "סגירת מרפסת קיימת לחדר".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב יצחק טבנקין 6 בניין בן מדורג 2 קומות ו-3 קומות תת קרקעיות.

גוש : 31350 חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומה 1 במפלס +3.00 :

מש' טריביץ- דירה מס' 48- מוצעת תוספת בינוי למגורים .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"תוספת 5% השלמת קומת גג".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר . התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
08/02/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : א6513 תחילת תוקף : 05/02/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * א6513 -תחילת תוקף 05/02/2010, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תכנית מתאר 62. * 1542 -תחילת תוקף 13/04/1972. * 3822 ב' - תחילת תוקף 19/04/1991. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע א6513 -סעיף 15 יז'- מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. מס' הקומות המירבי היינו מחייב. גובה המבנים, קווי בניין ואי הבלטת מרפסות זיזיות הינם הוראה אדריכלית מחייב. מרחק מזערי מקווי מתח גבוה מוטמנים במגרש 23 היינו מחייב. ראה סעיף 14 ג' לעיל. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ב תבע- א6513 קיים נספח בינוי מנחה מספר 1 לבניין מס' 6- למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' קומות מרבי, קווי בניין מרביים, שטחי בניה מרביים.		
---	--	--

במעמד פתיחת התיק פורסמה - "בניה בשונה מנספח הבינוי". מצב מוצע : קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים , חדר מחוץ ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5346.00 שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : בבקשה זו מוצע השלמה לקומה הקיימת מכוח הקלה כמותית 5% השלמת קומת גג. שטח המגרש – 7095 מ"ר. $7095 * 5\% = 354.75$ מ"ר - חלקי 12 דירות הגג בחלקה = 29.56 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה 1 במפלס +3.00 : מש' טריביץ- דירה מס' 48- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 14.96 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% :		
---	--	--

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- קיימת דירה נוספת על הגג אשר שטחה על כל השטח האפשרי על הגג כך שתוכנית צל לא רלוונטית כאן. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. שלביות ביצוע : תכנית 6513א' סעיף (15 טו') – "במידה ונבנית בניה בשלבים, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה". המוצע בבקשה השלמת קומת גג ע"כ עומד בהוראות התבע. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		
--	--	--

התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-80 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 6513א' - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי.	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכניתית אין מניעה לאשר .

התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2010/0667.03</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות לדירות 2, 5, 8, 11, 14, 17 ותוספת בניה על הגג לדירה 17
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת לוינשטיין חנה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אבא אחימאיר 13 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11288	תחילת תוקף	21/07/2009			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 03.07.1972 בת.ב 1971/0810.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש " .

- בתאריך 09.08.2015 בת.ב 2010/0677.00 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 08.08.2018 בת.ב 2010/0677.01 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה לדירה 6".
- בתאריך 16.05.2022 בת.ב 2016/1204.00 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 2018/0307.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת".
- בתאריך 07.01.2024 בת.ב 2018/0307.01 ובו אושר "שימוש במעטפת קיימת בהיתר ובניית מרפסות בחזית דרומית".
- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 2022/0092.00 ובו אושר "תוספת השלמת 5% קומת גג ומרפסות זיז".
- בתאריך 11.03.2024 בת.ב 2022/0092.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 13, בניין מדורג בן 6 וקומת תת קרקעית.

גוש : 30642 חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2- מוצע ממ"ד, ריצוף חצר, מדרגות יציאה, שינוי בקיר תומך ומרפסת זיז .

קומה 1 במפלס +2.80 :

דירה מס' 5- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 2 במפלס +5.60 :

דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 3 במפלס +8.40 :

דירה מס' 11- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 4 במפלס +11.20 :

דירה מס' 14- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה 5 במפלס +14.00 :

דירה מס' 17- מוצע ממ"ד, מדרגות עליה לקומה לתוספת המוצעת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז.

קומת גג :

דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת וממ"ד".

"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ'".

"בנית 25 מ"ר על הגג לפי תב"ע ללא נסיגה של 1.2 מ'".

5% השלמת דירת גג".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס# העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.
	התוספת המוצעת בגג התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים.
	יש להציג תוכנית צל לשאר דירות הגג + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה.
	מבוקשת תוספת מכוח התבע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158.
	ממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.
	המרפסות המוצעות בחזית צפונית לא עומדות בתקנות סטייה ניכרת ולא מקובלות תכונות.
	המרפסות המוצעות בחזית המערבית לא עומדות בצמד מרפסות.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. נספח בינוי : במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : "הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת וממ"ד " "הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' " "בנית 25 מ"ר על הגג לפי תב"ע ללא נסיגה של 1.2 מ' " 5% השלמת דירת גג " מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל+ חתימה של בעלי דירות הגג לתוכנית צל המוצעת . שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 1 במפלס +2.80 : דירה מס' 5- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין. קומה 2 במפלס +5.60 : דירה מס' 8- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין.		
---	--	--

קומה 3 במפלס +8.40 : דירה מס' 11- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין. המרפסות המוצעות בקומות 1,2,3- אינן עומדות בתקנות סטייה ניכרת וכן לא מקבלות מבחינה תכנית ע"כ יש להציג את כל המרפסות לעמודה זו בחזית אחד בדירוג המאפשר סוכה +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה. קומה 5 במפלס +14.00 : דירה מס' 17- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב- 10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף מוצעת מרפסת לא מקורה חורגת מקו בניין חזית אחורית. בשטח-3.90 מ"ר בעומר- 2.00 מ' המרפסת אשר מהווה פגיעה עיצוב ותכנית בחזית זו ע"כ לא ניתן לאשרה. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה לא עומד בהנחיות המחלקה –המרחק בין המרפסות בחזית המערבית אינו צמד. מבנה ומדרגות להריסה : חלק מהמבנה המסומן בקו צהוב להריסה וייהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה. המדרגות הפולשות לתחום השצ"פ מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ההריסות המסומנות לא שייכות למבקשים בבקשה זו. -יש לסמן להריסה לא כולל בהיתר זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		
---	--	--

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 11288 -תחילת תוקף 21/07/2009, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : * 3907 ב' תחילת תוקף 23/08/1991. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 11288 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 11288 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) -	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : "הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת וממ"ד " "הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' " "בנית 25 מ"ר על הגג לפי תב"ע ללא נסיגה של 1.2 מ' " 5% השלמת דירת גג " מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד, ריצוף חצר, מדרגות יציאה, שינוי בקיר תומך ומרפסת זיז – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה 1 במפלס +2.80 : דירה מס' 5- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה 2 במפלס +5.60 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה 3 במפלס +8.40 : דירה מס' 11- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה 4 במפלס +11.20 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומה 5 במפלס +14.00 : דירה מס' 17- מוצע ממ"ד, מדרגות עליה לקומה לתוספת המוצעת, שינוי בפתחים ומרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). קומת גג : דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים שטחי בנייה, ממ"ד ומרפסות).		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7167.00 שהוגש מיום 03.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"דים והמרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות) התוספת בינוי המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת על הגג ע"פ הוראות התבע – (ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה : תבע 3907 -השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות בתבע. ע"פ סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 2.182 דונם. $18.18 = 2.182 * 5\% = 109.10$ מ"ר - חלקי 6 דירות הגג בחלקה = 18.18 מ"ר. סה"כ- 25 מ"ר + 18.18 מ"ר = 43.18 מ"ר. מוצע בבקשה : דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.11 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר.		
---	--	--

השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל+ חתימה של בעלי דירות הגג לתוכנית צל המוצעת . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. שלביות ביצוע : תכנית 11288 סעיף 7 –" הבניה תבצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה כולל גמא נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתבקע ע"י הוועדה המקומית. " מוצע ממ"ד בעמודה שלמה ע"כ עומד בהוראות התב"ע . מרפסות : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' –" עומד במותר.		
---	--	--

במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן מבניהם- עומד במותר. קומה 1 במפלס +2.80 : דירה מס' 5- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב- 10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קומה 2 במפלס +5.60 : דירה מס' 8- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב- 10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קומה 3 במפלס +8.40 : דירה מס' 11- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב- 10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. המרפסות המוצעות אינן עומדות בתקנות סטיה ניכרת וכן לא מקבלות מבחינה תכנית ע"כ יש להציג את כל המרפסות לעמודה זו בחזית אחד בדירוג המאפשר סוכה +חתימה של בעלי		
---	--	--

הדירות ע"ג ההרמוניקה. קומה 4 במפלס +11.20 : דירה מס' 14- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 11.98 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן מבניהם- עומד במותר. קומה 5 במפלס +14.00 : דירה מס' 17- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 7.96 מ"ר- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש –"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב- 10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. בנוסף מוצעת מרפסת לא מקורה חורגת מקו בניין חזית אחורית. בשטח- 3.90 מ"ר בעומר- 2.00 מ' המרפסת אשר מהווה פגיעה עיצוב ותכנית בחזית זו ע"כ לא ניתן לאשרה. קומת גג : דירה מס' 17- מוצע מרפסת גג בשטח- 27.48 מ"ר- אין מניעה לאשר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה לא עומד בהנחיות המחלקה –המרחק בין המרפסות בחזית המערבית אינו צמוד.		
---	--	--

ממ"ד : מוצעת עומדת ממ"דים בחזית אחורית. בליטה למרווח אחורי-לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה 1 במפלס +2.80 : דירה מס' 5- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה 2 במפלס +5.60 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה 3 במפלס +8.40 : דירה מס' 11- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה 4 במפלס +11.20 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. קומה 5 במפלס +14.00 : דירה מס' 17- מוצע ממ"ד חורגת מקווי בניין מאושרים בשטח 8.99 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. עבור בנייה על ממ"ד משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה.		
--	--	--

במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.02.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 11288 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. מבנה ומדרגות להריסה : חלק מהמבנה המסומן בקו צהוב להריסה וייהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה. המדרגות הפולשות לתחום השצ"פ מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ההריסות המסומנות לא שייכות למבקשים בבקשה זו. -יש לסמן להריסה לא כולל בהיתר זה. חוות דעת תכנונית : התוספת המוצעת בגג התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים. יש להציג תוכנית צל לשאר דירות הגג + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. ממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.		
--	--	--

המרפסות המוצעות בחזית צפונית לא עומדות בתקנות סטייה ניכרת ולא מקובלות תכנית . המרפסות המוצעות בחזית המערבית לא עומדות בצמד מרפסות . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת וממ"ד הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מטר בנית 25 מ"ר על הגג לפי תב"ע ללא נסיגה של 1.2 מטר 5 אחוז השלמת גג .	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

התוספת המוצעת בגג התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים.

יש להציג תוכנית צל לשאר דירות הגג + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה.

מבוקשת תוספת מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעילה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

ממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר אין מניעה לאשר.

המרפסות המוצעות בחזית צפונית לא עומדות בתקנות סטייה ניכרת ולא מקובלות תכנית.

המרפסות המוצעות בחזית המערבית לא עומדות בצמד מרפסות.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

נספח בינוי :

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

"הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת וממ"ד".

"הקלה בגין תוספת מרפסות בעומק של עד 2 מ'".

"בנית 25 מ"ר על הגג לפי תב"ע ללא נסיגה של 1.2 מ'".

5% השלמת דירת גג".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

השלמת דירת גג 5% :

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים :

אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- יש להציג חישוב כנדרש.

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל + חתימה של בעלי דירות הגג לתוכנית צל המוצעת.

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף וניתן לאשר את הבינוי המוצע בכפוף להצגת הבינוי בנסיגה של 1.2 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף לתיאום הפתחים המוצעים בהתאם לקיימים.

מבוקשת תוספת מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעילה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה 1 במפלס +2.80 :

דירה מס' 5- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין.

קומה 2 במפלס +5.60 :

דירה מס' 8- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין.

קומה 3 במפלס +8.40 :

דירה מס' 11- מוצע מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקווי בניין.

המרפסות המוצעות בקומות 1,2,3- אינן עומדות בתקנות סטיה ניכרת וכן לא מקבלות מבחינה תכנית ע"כ יש להציג את כל המרפסות לעמודה זו בחזית אחד בדירוג המאפשר סוכה +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה.

קומה 5 במפלס +14.00 :

דירה מס' 17- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

במרווח- קו בניין צידי- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- לא עומד ב-10% מהמרווח ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

בנוסף מוצעת מרפסת לא מקורה חורגת מקו בניין חזית אחורית.

בשטח-3.90 מ"ר

בעומר- 2.00 מ'

המרפסת אשר מהווה פגיעה עיצוב ותכנית בחזית זו ע"כ לא ניתן לאשרה.

ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה .

המוצע בבקשה לא עומד בהנחיות המחלקה –המרחק בין המרפסות בחזית המערבית אינו צמוד.

מבנה ומדרגות להריסה :

חלק מהמבנה המסומן בקו צהוב להריסה וייהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

המדרגות הפולשות לתחום השצ"פ מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

ההריסות המסומנות לא שייכות למבקשים בבקשה זו.

-יש לסמן להריסה לא כולל בהיתר זה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0483.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים, בריכה, מחסן, מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בראון שרית
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

משעול היערה 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30726	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0153.00 ובו אושר "בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב משעול היערה 39 בית פרטי בן 2 קומות .

גוש : 30726 חלקה : 34.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.50 :

חזית מזרחית – מוצעת שינוי מיקום מדרגות לדירה ושטח שירות .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע פיתוח שטח חדש, בריכה פרטית, שינוי מיקום מדרגות , תוספת בינוי ושינוי בפתחים של הדירה.

קומה א' במפלס +3.04 :

מוצע שינוי תוספת בינוי למגורים בפתחים של הדירה, שינוי מיקום מדרגות והגדלת מרפסת גג .

קומת גג :

מוצע השלמת גג רעפים הקיים .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה בזכויות הבנייה בדבר תוספת 6% המותרים "

"הקלה לבנית מחסן בגודל של 20 מ"ר "

"הקלה לבניית בריכה מחוץ לקו בניין"

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.02.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 34.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המוצע בבקשה תואם להוראות התב"מ 2644 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

	12/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/06/21 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה תואם להוראות התבע 2644 ולתקנות -מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 264 - חל סעיף 7- "זכויות הבניה שע"פ התוכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת		

קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה, או הגדלת מס' יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד טיאר סעיף זה נחשב לסעיף גורף בתוכנית מלפני שנת 1989 וע"כ נחשב הוראות סטייה ניכרת בתוכנית ואין מניעה לבקשה הקלה כמותית. ע"כ המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 2644 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6343.00 שהוגש מיום 15.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 2644 ונספח בינוי, שטחי הבנייה המירבי לתא שטח מס' 144 : 350 מ"ר. בבקשה זו מוצע השלמה לקומות הקיימות מכוח הקלה כמותית 6%. תוספת שטח 6% :		
---	--	--

תוספת שטח זו הינה הקלה כמותית מתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה, אשר ניתן לבקש בתבעות אשר הופקדו לפני תאריך 01.08.1989. תבע 2644 הופקדה בשנת 1980 ולכן עומדת בדרישה- פורסמה הקלה- "תוספת 6% הקלה כמותית"- כנדרש. שטח המגרש – 863 מ"ר. $863 * 6\% = 78.51$ מ"ר -חלקי 2 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=89.25 מ"ר מוצע בבקשה : שטחים עיקרי מוצע : 25.89 מ"ר המוצע עומד במותר ע"פ הוראות התבע- אין מניעה לאשר. בריכה : מוצעת בריכה פרטית מעבר לקו בניין בחזית הצידיית הגובלת לשצ"פ – אין מניעה לאשר. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מחסן : הוסר המחסן מבקשה . מרפסת גג : מוצע השלמת מרפסת גג בשטח- 11.14 מ"ר על תוספת בינוי המוצע בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 2644 לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
--	--	--

תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל . אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.01.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 02.03.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם להוראות התב"ע 2644 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה תואם להוראות התב"ע 2644 ולתקנות -מקובל	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישור איכות הסביבה : יש להמציא תנאי זה. שטח בניה : בקומת מרתף יש לחשב את המדרגות המוצעות כשטח שירות ובקומת קרקע כשטח עיקרי.		
המוצע בבקשה תואם להוראות התב"מ 2644 ולתקנות -מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישור איכות הסביבה : יש להמציא תנאי זה. שטח בניה : בקומת מרתף יש לחשב את המדרגות המוצעות כשטח שירות ובקומת קרקע כשטח עיקרי.	04/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע :	01/06/2023	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 264 - חל סעיף 7- "זכויות הבניה שע"פ התוכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבנייה ושטחי הבניה, או הגדלת מס' יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד טיאר סעיף זה נחשב לסעיף גורף בתוכנית מלפני שנת 1989 וע"כ נחשב הוראות סטייה ניכרת בתוכנית ואין מניעה לבקשה הקלה כמותית. ע"כ המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 2644 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6343.00 שהוגש מיום 15.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה. גבהים :		
--	--	--

לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 2644 ונספח בינוי, שטחי הבנייה המירבי לתא שטח מס' 144 : 350 מ"ר. בבקשה זו מוצע השלמה לקומות הקיימת מכוח הקלה כמותית 6% . תוספת שטח 6% : תוספת שטח זו הינה הקלה כמותית מתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבניה, אשר ניתן לבקש בתבעות אשר הופקדו לפני תאריך 01.08.1989. תבע 2644 הופקדה בשנת 1980 ולכן עומדת בדרישה- פורסמה הקלה- "תוספת 6% הקלה כמותית"- כנדרש. שטח המגרש – 863 מ"ר. $863 * 6\% = 78.51$ מ"ר -חלקי 2 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו=89.25 מ"ר מוצע בבקשה : שטחים עיקרי מוצע : 22.53 מ"ר המוצע עומד במותר ע"פ הוראות התבע- אין מניעה לאשר. בקומת מרתף יש לחשב את המדרגות המוצעות כשטח שירות ובקומת קרקע כשטח עיקרי. בריסה : מוצעת בריסה פרטית מעבר לקו בניין בחזית הצידיית הגובלת לשצ"פ – אין מניעה לאשר. ממ"דים : לא רלוונטי לבקשה זו.		
--	--	--

מחסן : תב"ע 2644 הופקדה בתאריך- 1980/27/05. תוכנית שחלה בחלקה הופקדה עד יום 01/08/1989 – ניתן 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.50 : חזית מזרחית – מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קו בניין. בשטח- 20.01 מ"ר- עומד במותר. גובה- 2.20 מ'- עומד במותר. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת גג : מוצע השלמת מרפסת גג בשטח- 11.14 מ"ר על תוספת בינוי המוצע בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 2644 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל . אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 02.03.23 -"לאשר את הבקשה".		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644 - לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם להוראות התב"ע 2644 ולתקנות - מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת 6% המותרים - הקלה לבנית מחסן בגודל של 20 מ"ר - הקלה לבניית בריכה מחוץ לקו בנין	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה תואם להוראות התבע 2644 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0513.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, פרגולה, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים בפתוח ליצירת שביל גישה למעלית ובנית פרגולה מעל השביל והתקנת מעלית חיצונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נפתלי ארלנגר
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך החורש 44, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30726	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב דרך החורש 44 בניין בן 2 קומות מדורג.

גוש : 30726 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

חזית דרומית מזרחית- מוצעת מעלית לדירה המבוקשת .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה בקו בניין "

תום מועד התנגדויות בתאריך 31.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
11/02/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980

המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית 5022 ומקובל מבחינה
תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 1980/12/04, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : -תכנית מתאר 62 לי-ם. ייעוד הקרקע : אזור מגורים. הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 2023/05/10 וההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות- המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע 2644 ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע יש להתאים למותר. החניה שחרגה מהוראות התוכנית הוסרה מהבקשה כעת מוצעת מעלית ומעבר גישה מגבול החלקה עד המעלית ע"כ הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. סטייה ניכרת : תבע 264 - חל סעיף 7- "זכויות הבניה שע"פ התוכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה, או הגדלת מס' יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". -המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 2644 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5667.00 שהוגש מיום 09.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המעלית המוצעת חורגת מקו בניין- (ראה סעיף מעלית). מס' קומות :		
---	--	--

לא רלוונטי לבקשה זו. חניה : הוסרה החניה מהבקשה ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : לא מוצע בבקשה תוספות שטחי בניה. מעלית : מוצעת מעלית בחזית מזרחית צידית בכדי לאפשר גישה נגישה לבית . ע"פי הוראות -תכנית 5022 -התקנת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים : "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד גבול המגרש לא יפחת מ-1 מ' -המוצע עומד במותר . "ניתן להתקין מעלית חיצונית בחזית צידית או אחורית של הבניין – המעלית מוצעת בחזית צידית . המעלית המוצעת עומד בהוראות 5022 ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"דים : לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסת זיז : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע :		
---	--	--

תכנית 6244 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל . אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 13.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה- החניה הוסרה מהבקשה. אישור מחלקת דרכים : לא רלוונטי לבקשה- החניה הוסרה מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית 5022 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע 2644 ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע יש להתאים את הבקשה למותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : הבקשה מהווה סטייה ניכרת- מאחר וחורגת ממספר הקומות המותר ומקווי הבניין המותרים. מס' קומות : המוצע חורג מהוראות התבע לעניין מס' הקומות ומהווה סטייה ניכרת- ע"כ לא ניתן לאשר. חניה : החניה המוצעת אינה עומדת בכל הוראות התבע לעניין חניה- ע"כ לא ניתן לאשר את החניה המוצעת. שטח בניה : מוצע בבקשה : מצב מוצע : ע"פ הוראות התבע סוף 10.2.8 - "שטח רצפה מקסימום 15 מ"ר" - המוצע חורג מהמותר. מוצג ע"ג ההרמוניקה שטח אחסנה אשר לא נמצא לגביו היתר	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בנייה. -יש להציג מס' היתר או להציע אותו כמוצע- כדי לוותר עמידה במותר. אישור הסדרי תנועה : יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : יש להמציא תנאי זה. תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	24/04/2023	חוות דעת תכנונית

תבע 2644 – סעיף 7 -נקבעו הוראות סטייה ניכרת- "זכויות הבניה שע"פ התוכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, או הגדלת מס' יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף למקומות חניה ותוספת קומה אטומה מעבר לקווי בניין מאושרים. ע"כ הבקשה מהווה סטייה ניכרת- מאחר וחורגת ממספר הקומות המותר ומקווי הבניין המותרים. נספח בינוי : בת ו כנית - 2644 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5667.00 שהוגש מיום 09.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המותרים. מס' קומות : ע"פ תבע 2644- מס' הקומות המקסימלי הוא שתיים. מוצעת תוספת קומת מרתף לשתי מקומות חניה בגובה 2.40מ' וכן תוספת קומה אטומה נוספת בגובה 2.50מ'. המוצע חורג מהוראות התבע לעניין מס' הקומות ומהווה סטייה ניכרת- ע"כ לא ניתן לאשר. חניה : ע"פ תבע 2644 אזור מגורים מיוחד 5- סעיף 10.2.8.1- "ניתן יהיה בהמלצת חברת "ערים" ובאישור הועדה המקומית לאשר חניה בתחומי המגרשים בחזית הבניה בכפוף לתנאים הבאים : גובה תקרת המוסף 2.20מ' מקסימום, שטח רצפה מקסימלי 15 מ"ר. תכנית המוסף תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה" דרך הגישה לחניה בתחום מגרש לא תעבור דרך החניות שלאורך הכבישים.		
--	--	--

פתרון החניה לא יהא כרוך בפגיעה בפיתוח המגרש וביצירת קיר תמך. שיפוע רמפת הגישה לחניה לא יפגע בצורה הארכיטקטונית." החניה המוצעת אינה עומדת בכל הוראות התבע לעניין חניה- ע"כ לא ניתן לאשר את החניה המוצעת. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 2644 ותשריט התבע, שטחי הבנייה המירבי למספר מגרש מס' 3 : 408 מ"ר. מוצע בבקשה : מצב מוצע : קומת מרתף במפלס 6.35- : חזית דרומית מזרחית – מוצעת חפירה בקרקע לתוספת שתי מקומות חניה בשטח 31.35 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סוף 10.2.8 - "שטח רצפה מקסימום 15 מ"ר -" המוצע חורג מהמותר. מבוא למעלית בשטח- 21.77 מ"ר מעלית בשטח- 3.22 מ"ר. סה"כ מוצע בבקשה- 56.34 מ"ר לשטחי שירות. סה"כ השטחים המוצעים עם הקיימים- 261.46 מ"ר עומד במותר ע"פ השטחים המופיעים ע"ג התשריט. מוצג ע"ג ההרמוניקה שטח אחסנה אשר לא נמצא לגביו היתר בנייה.		
--	--	--

-יש להציג מס' היתר או להציע אותו כמוצע- כדי לוותר עמידה במותר. מעלית : ע"פי הוראות -תכנית 5022 -התקנת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים : "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד גבול המגרש לא יפחת מ-1 מ' - המוצע עומד במותר "ניתן להתקין מעלית חיצונית בחזית צידית או אחורית של הבניין – המעלית המוצע בחזית צידית . מוצע בבקשה : מעלית בחזית מזרחית צידית מעבר לקו בניין. המעלית המוצעת עומדת בהוראות תכנית 5022 ממ"דים : לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסת זיז : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 6244 לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל . אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 13.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה :		
--	--	--

יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.03.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה חורג מהוראות התב"ע 2644 ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע יש להתאים את הבקשה למותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה חורג מהוראות התב"ע 2644 ומהווה סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע יש להתאים את הבקשה למותר.	24/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : הבקשה מהווה סטייה ניכרת- מאחר וחורגת ממספר הקומות המותר ומקווי הבניין המותרים. מס' קומות : המוצע חורג מהוראות התבע לעניין מס' הקומות ומהווה סטייה ניכרת- ע"כ לא ניתן לאשר. חניה : החניה המוצעת אינה עומדת בכל הוראות התבע לעניין חניה- ע"כ לא ניתן לאשר את החניה המוצעת. שטח בניה : מוצע בבקשה : מצב מוצע : ע"פ הוראות התבע סוף 10.2.8 - "שטח רצפה מקסימום 15 מ"ר" - המוצע חורג מהמותר. מוצג ע"ג ההרמוניקה שטח אחסנה אשר לא נמצא לגביו היתר בנייה. -יש להציג מס' היתר או להציע אותו כמוצע- כדי לוותר עמידה במותר. אישור הסדרי תנועה : יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : יש להמציא תנאי זה.		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/01/2023	הקלה בקווי בנין לבנית מעלית וחניה. בחזית דרומית לרחוב החורש עד 1.40 מ' במקום 11 מ' ובחזית מזרחית עד 2.25 מ' במקום 5 מ'.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית 5022 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/1076.03</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת, מחסן, וגדר בגובה עד מטר וחצי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שינדלר צביה
עורך הבקשה	עמית בילא
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הרב פניזל 20 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	6	כן
30586	197	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12599	תחילת תוקף	07/03/2013			
140335	תחילת תוקף	29/07/2017			
226761	תחילת תוקף	15/08/2015			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 01.08.2016 בת.ב 2013/0434.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 24.05.2021 בת.ב 2017/1076.00 ובו אושר "הרחבה על הגג ובצד".

- בתאריך 11.05.2021 בת.ב 2017/1076.01 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 11.05.2021 בת.ב 2017/1076.02 ובו אושר "תוספת בניה לפי תבע 3907 ותוספת מרפסות זיז".

- בתאריך 14.06.2021 בת.ב 2019/0550.00 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב פניזל 20 בניין מדורג בן 3 קומות ו-2 קומת תת קרקעיות

גוש : 30647 חלקה : 6 .

מצב מוצע :

חזית-צפונית :

קומה 2- במפלס 5.36- :

מוצע מחסן לדירה מס' 29.

קומת מקלט במפלס 2.84- :

מוצעת מרפסת לא מקורה וריצוף גינה לדירה מס' 29.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בגין שינוי מנספח בינוי לעניין מיקום המרפסת "

2. "הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי העומד במרווחים המותרים"

3. "הקלה בדבר מחסר בשטח 8% משטח הדירה"

תום מועד הגשת התנגדויות : 10/01/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית	

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה כנדרש. -יש להציג סינר הקיפי מתחת למרפסת זיז המוצעת . ניהל מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2022/06/09 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המחסן המוצע מהווה סטייה ניכרת לקווי בניין ע"כ יש להסירו מהבקשה. המרפסת המוצעת יש להציגה כזיז בהתאם לנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 140335 -תחילת תוקף 04/05/2017- מציגה תוספות לכניסות a-b - אינה רלוונטית לבקשה זו. תוכנית כפופות :	19/03/2024	חוות דעת תכנונית

*226761 – תחילת תוקף 22/07/2015. *12599 – תחילת תוקף 20/02/2013. מבטלת: * התוכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 140335 סעיף 4.1.2 (ה)- גובה הבנייה המירבי הינו מחייב. מס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. קווי בניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' יחידות דיור המירבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 140335 קיים נספח בינוי מנחה מספר 1, אך היינו מחייב: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי הבנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: חזית-צפונית: קומה 2- במפלס 5.36-: מוצע מחסן לדירה מס' 29- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מחסן). קומת מקלט במפלס 2.84-: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה-תואם במיקום לנספח הבינוי אך בקונטור שונה, במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וריצוף גינה לדירה מס' 29- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות).		
---	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/6388.00 שהוגש מיום 11.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה. שלביות ביצוע : 140335 סעיף 7.1 – "כל התוספות הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תבוצענה שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית . "תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות דיור 74-77 תיבנה בהינף אחד בלבד" פורסמה הקלה כנדרש- "לבניה שלא בהינף אחד בקומת הגג עבור דירה 1 במקום 4"- לא רלוונטי לבקשה זו. מחסן : קומה 2- במפלס 5.36- :		
--	--	--

מוצע מחסן לדירה מס' 29 בתחום קווי בניין בשטח משותף. שטח המחסן- 5.85 מ"ר. גובה-2.20 מ' . הוצגה תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה כנדרש + חתימה של כל בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . מרפסות : חזית-צפונית : קומת מקלט במפלס -2.84 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 29. שטח- 6.48 מ"ר- תוכנית בסמכות מחוזית- " שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות- עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.- עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית שביטלה את המתאר – ניתן לאשר מרפסות שעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. – ע"כ אין מניעה לאשר. קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- ע"כ המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת . -יש להציג סינר הקיפי מתחת למרפסת זיז המוצעת . ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה מחסן בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.		
---	--	--

התקבלו חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 23.04.23 - "לאשר את הבקשה". ניהל מי נגר : ע"פ תבע 140335 – סעיף 4.1.2(ט) - "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 140335 סעיף 4.1.2 (ח) - חיזוק מבנים תמ"א 38- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה". בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספות בניה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה כנדרש.		
המחסן המוצע מהווה סטייה ניכרת לקווי בניין ע"כ יש להסירו	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מהבקשה. המרפסת המוצעת יש להציגה כזיז בהתאם לנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 140335 סעיף 4.1.2 (ה)- קווי בניין מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת הוראות התוכנית. נספח בינוי : מוצע בבקשה : חזית-צפונית : קומה 2- במפלס 5.36- : מוצע מחסן עם גישה חיצונית חורג מקווי בניין ולא ניתן לאשר , יש להסירו מהבקשה. קומת מקלט במפלס 2.84- : מוצעת מרפסת גג לא מקורה חורגת מקו בניין- העומק שונה מנספח בינוי אך שטח המרפסת תואם לנספח-במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה בגין שינוי מנספח בינוי לעניין מיקום המרפסת", ע"פ נספח מרפסת זו הינה זיז- (ראה סעיף מרפסות). וריצוף גינה לדירה עם מדרגות עליה למרפסת המוצעת מס' 29- בשונה מנספח בינוי- התקבלו ההסכמות הנדרשות – ניתן לאשר. ניהל מי נגר : – יש להציג חישוב זה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
	13/08/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 140335 תחילת תוקף : 29/07/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 140335 -תחילת תוקף 04/05/2017- מציגה תוספות לכניסות a-b - אינה רלוונטית לבקשה זו. תוכנית כפופות : *226761 – תחילת תוקף 22/07/2015. *12599 – תחילת תוקף 20/02/2013. מבטלת : * התוכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 140335 סעיף 4.1.2 ה)- גובה הבנייה המירבי הינו מחייב. מס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים. קווי בניין מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' יחידות דיור המירבי. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת הוראות התוכנית.		
--	--	--

נספח בינוי : בת ו כנית - 140335 קיים נספח בינוי מנחה מספר 1, אך היינו מחייב : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי הבנייה מרביים וקווי בניין מרבים. מוצע בבקשה : חזית-צפונית : קומה 2- במפלס 5.36- : מוצע מחסן עם גישה חיצונית בשונה מנספח הבינוי חורג מקווי בניין-קווי הבניין מוגדרים כסטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את המחסן המוצע. קומת מקלט במפלס 2.84- : מוצעת מרפסת גג לא מקורה חורגת מקו בניין- העומק שונה מנספח בינוי אך שטח המרפסת תואם לנספח-במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה בגין שינוי מנספח בינוי לעניין מיקום המרפסת", ע"פ נספח מרפסת זו הינה זיז- (ראה סעיף מרפסות). וריצוף גינה לדירה עם מדרגות עליה למרפסת המוצעת מס' 29- בשונה מנספח בינוי- התקבלו ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף – ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6388.00 שהוגש מיום 11.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המחסן המוצע חורג מקווי בניין מאושרים אשר מהווה סטייה ניכרת מהוראות התב"ע ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע. -יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מס' קומות : לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד :		
---	--	--

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה. שלביות ביצוע : 140335 סעיף 7.1 – "כל התוספות הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תבוצענה שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית . "תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות דיור 74-77 תיבנה בהינף אחד בלבד" פורסמה הקלה כנדרש- "לבניה שלא בהינף אחד בקומת הגג עבור דירה 1 במקום 4"- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : חזית-צפונית : קומת מקלט במפלס 2.84- : מוצעת מרפסת גג לא מקורה לדירה מס' 29. מכיוון שהמחסן המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת מקווי בניין ולא ניתן לאשרו. יש להציג מרפסת זיז ולא גג בהתאם לנספח הבינוי. שטח- 6.48 מ"ר- תוכנית בסמכות מחוזית- " שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות- עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. - עומד במותר. עומק- 2.00 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית שביטלה את המתאר – ניתן לאשר מרפסות שעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. – ע"כ אין מניעה לאשר. קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- ע"כ המוצע עומד במותר. ממ"ד :		
---	--	--

לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בנייה חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 23.04.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : לא רלוונטי לבקשה זו. ניהל מי נגר : ע"פ תבע 140335 – סעיף 4.1.2(ט) - "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 140335 סעיף 4.1.2 (ח) - חיזוק מבנים תמ"א 38- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.		
--	--	--

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה". בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספות בניה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : המחסן המוצע מהווה סטייה ניכרת לקווי בניין ע"כ יש להסירו מהבקשה. המרפסת המוצעת יש להציגה כזיז בהתאם לנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a.		
המחסן המוצע מהווה סטייה ניכרת לקווי בניין ע"כ יש להסירו מהבקשה. המרפסת המוצעת יש להציגה כזיז בהתאם לנספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי הרמוניקה a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 140335 סעיף 4.1.2 (ה)- קווי בניין מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.	13/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת הוראות התוכנית. נספח בינוי : מוצע בבקשה : חזית-צפונית : קומה 2- במפלס 5.36- : מוצע מחסן עם גישה חיצונית חורג מקווי בניין ולא ניתן לאשר , יש להסירו מהבקשה. קומת מקלט במפלס 2.84- : מוצעת מרפסת גג לא מקורה חורגת מקו בניין- העומק שונה מנספח בינוי אך שטח המרפסת תואם לנספח-במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה בגין שינוי מנספח בינוי לעניין מיקום המרפסת", ע"פ נספח מרפסת זו הינה זיז- (ראה סעיף מרפסות). וריצוף גינה לדירה עם מדרגות עליה למרפסת המוצעת מס' 29- בשונה מנספח בינוי- התקבלו ההסכמות הנדרשות – ניתן לאשר. ניהל מי נגר : – יש להציג חישוב זה.		
הקלה בגין שינוי מנספח בניי לעניין מיקום המרפסת הקלה בגין חריגה מקו בנין אחורי העומד במרווחים המותרים. הקלה בדבר בנית מחסר בשטח של 8% משטח הדירה	20/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

-יש להציג סינר הקיפי מתחת למרפסת זיז המוצעת .

ניהל מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2020/0076.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר דביר חיים
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	53

כתובת האתר

לואי ליפסקי 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4925	תחילת תוקף	17/09/2001	6	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו:

- בתאריך 17.06.2003 בת.ב 2002/0045.00 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומחסן בקומת מרתף."

- בתאריך 10.04.2003 בת.ב 2002/0045.01 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע מעל מחסן"

- בתאריך 13.08.2006 בת.ב 2002/0045.02 ובו אושר " תוספת בניה לדירה בקומה א'."

- בתאריך 19.07.2004 בת.ב 2002/0045.03 ובו אושר " תוספת חדרים ומרפסות לדירות בקומת הקרקע ובקומה א'."

- בתאריך 26.02.2007 בת.ב 05.0045/2002 ובו אושר " צירוף שטח מרפסות ותוספת מרפסת ומחסנים, פיתוח חצר ופרגולה"
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 07.0045/2002 ובו אושר " מרפסת מדרגות ושינויים לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 18.05.2010 בת.ב 08.0045/2002 ובו אושר " תוספות בניה לשתי יח"ד"
- בתאריך 11.04.2013 בת.ב 09.0045/2002 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע 4925"
- בתאריך 13.08.2013 בת.ב 10.0045/2002 ובו אושר " הרחבת דירה ומחסן מוצע, פיתוח שטח, ירידה מגינה."
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 11.0045/2002 ובו אושר " תוספת בניה + פרגולה"
- בתאריך 03.02.2014 בת.ב 12.0045/2002 ובו אושר " מוצעת הרחבת דירה ומרפסת על גג הבית והעתקת שטחים על הגג."
- בתאריך 04.05.2015 בת.ב 13.0045/2002 ובו אושר " בקשה לחידוש היתר מס' 105473 שניתן בבקשה 02/45.9 ."
- בתאריך 18.01.2016 בת.ב 14.0045/2002 ובו אושר " תוספת בניה מרפסת ממ"ד"
- בתאריך 19.09.2019 בת.ב 16.0045/2002 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת 2 יח"ד לפי תכנית 4925."
- בתאריך 31.05.2004 בת.ב 00.0260/2003 ובו אושר "תוספות בניה בעמודה של 3 קומות מעל מסד "
- בתאריך 10.09.2007 בת.ב 01.0260/2003 ובו אושר "תוכנית שינויים לתוספת מאושרת"
- בתאריך 20.01.2010 בת.ב 02.0260/2003 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה רביעית"
- בתאריך 08.09.2004 בת.ב 00.0324/2004 ובו אושר "תוספות בניה לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 30.04.2007 בת.ב 00.0604/2006 ובו אושר "תוספת מגורים ומחסן לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 24.07.2011 בת.ב 01.0604/2006 ובו אושר "תוספות בניה"
- בתאריך 24.03.2008 בת.ב 00.865/2006 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת מעל מסד לדירה בקומת הקרקע"
- בתאריך 15.03.2012 בת.ב 00.0698/2009 ובו אושר "תוספת בניה"
- בתאריך 22.02.2016 בת.ב 01.0698/2009 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת, מחסן , ריצוף חצר ומדרגות"
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 03.0698/2009 ובו אושר "יציאה למרפסת"
- בתאריך 20.04.2015 בת.ב 04.0698/2009 ובו אושר "תוספת בניה מרפסת ממ"ד"
- בתאריך 16.07.2018 בת.ב 05.0698/2009 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות , מחסן ופיתוח שטח"
- בתאריך 03.08.2022 בת.ב 06.0698/2009 ובו אושר "הרחבת בניה"
- בתאריך 25.07.2022 בת.ב 09.0698/2009 ובו אושר "תוספת בניה ממ"דים, מרפסות ומחסן "
- בתאריך 26.01.2014 בת.ב 00.0440/2011 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות"

- בתאריך 31.12.2018 בת.ב 01/0005/2015 ובו אושר "בניית מרפסת והגבהת חצר"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 02/0005/2015 ובו אושר "תוספת בניה, בניית מרפסת ובניית ממ"ד."
- בתאריך 16.05.2022 בת.ב 03/0005/2015 ובו אושר "תוספת בניה , ממדי"ם , מרפסות זיז"
- בתאריך 09.11.2020 בת.ב 00/024.00 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת."
- בתאריך 02.01.2023 בת.ב 01/0290/2019 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות"
- בתאריך 03.05.2021 בת.ב 00/0076/2020 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע , ממ"ד, מחסן ותוספת מרפסת"
- בתאריך 16.02.2022 בת.ב 00/0234/2020 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת"
- בתאריך 12.02.2024 בת.ב 02/0076/2020 ובו אושר "תוספת בניה+בנית מרפסת סגורה באלומיניום וזכוכית תואם תב"ע 4925 לדירה מספר 67"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 38 בניין מרוב כניסות מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 6.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +5.80 :

דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים, ומרפסת זיז לא מקורה .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"הקלה 10% מקו בניין צידי"

"תוספת שטחין מעבר למאושר בתבע ע"י ניצול זכויות שנתקבלו משכנים".

"תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ'."

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות.

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. שטח בניה : קומה ב' במפלס +5.80 : דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר. מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58 . לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת. -ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע . הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנונית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. מרפסות : מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניווד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות . -יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4925 תחילת תוקף : 17/09/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת".	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה : "הקלה 10% מקו בניין צידי" "תוספת שטחים מעבר למאושר בתבע ע"י ניצול זכויות שנתקבלו משכנים". "תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ'. " מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 : דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים, ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6149.00 שהוגש מיום 18.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע חורג בבקשה מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות). מס' קומות : מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 : דירה 53 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר. מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58 .		
---	--	--

לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת. -ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התב.ע . הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנונית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. מרפסות : קומה ב' במפלס +5.80 : דירה 53 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניווד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספות . -יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. שלביות ביצוע : תכנית 4925 סעיף (9. טי) 4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע שימוש במרפסת הקיימת- אין תוספת בניה בבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : השטח המוצע הינו בשטח של הדירה המבוקשת ע"כ לא נדרש תימוכין קניינים.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 17.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת הזיז הנוספת לדירה המבוקשת . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 10% מקו בניין צידי תוספת שטחים מעבר למאושר בתב"ע ע"י ניצול זכויות שנתקבלו משכנים תוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בניין צידי בעומק 2 מ' .	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

יש להסיר את הבינוי הזיז המוצע מהבקשה ולא ניתן לאשר את המרפסת זיז הנוספת לדירה המבוקשת.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

שטח בניה:

קומה ב' במפלס +5.80:

דירה 53 - מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.87 מ"ר.

מוצעת בבקשה סגירת מרפסת שאושרה בתיק רישוי מס' 2020/76 לשטח עיקרי, מקורות הזכויות מכוח ויתור זכויות של דירה מס' 58.

לא ניתן לאשר ויתור זכויות מכוח נספח הבינוי והעברה לדירה אחרת.

-ניתן להציג סגירת מרפסת באלומיניום וזכוכית בהתאם להוראות התבע.

הרחבה המוצעת בהמשך למרפסת גג הינה זיזית, אינה עומדת בהנחיות המחלקה ולא מקובל מבחינה תכנית ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

מרפסות:

מאחר וקיימת לדירה המבוקשת מרפסת זיז בשטח – 12 מ"ר ולא ניתן לאשר את סגירתה לשטח עיקרי מכוח ניווד זכויות כנכתב לעיל ע"כ לא ניתן להציע מרפסת נוספת.

-יש להסיר את מרפסת זיז מהבקשה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת

תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים-
תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

קומה א' מפלס +0.00

מוצעת תוספת בנייה, פרגולות וריצופי חצרות.

קומה ב' מפלס +2.50

מוצעת תוספת בנייה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינו בקומת המרתף."

"הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2.י."

תום מועד התנגדויות בתאריך 22.02.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14000 ג' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה כנדרש .
18/03/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 ג

תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התיק נידון בתאריך 2022/06/09 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. בשל חריגה בשטחים מותרים ע"פ נספח. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 14000 ג' - תחילת תוקף 0/09/2015, אזור מגורים . כפיפות : *1973ב' - תחילת תוקף 11/03/1993. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 14000ג'- סעיף 4.1.2 ה'- מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים : מספר יח"ד. קווי בניין. מספר קומות. נסיגות לפי נספח. שלבי ביצוע. סימון חריגות הבנייה לפי נספח בהיתר. פתיחת דלתות בקו בניין 0.		
---	--	--

המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 14000 ג'-קיים נספח בינוי מפורט. מדובר על טיפוסים ד' ו-ד'1. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : - "בנייה בשונה מנסח הבינוי בקומת הקרקע". - "הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2.1 י"י". ע"פ התבע סעיף 4.1.2 סעיף י"י- "תתאפשר המרת שטחי בנייה בשלב ההיתר, בכפוף להגשת בקשה להקלה, פרסום ומתן זכות שימוע." מהות הבקשה מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 3 כמפורט להלן : קומת קרקע מפלס 2.50- מוצעת תוספת בניה ומחסן- בשונה מנספח הבינוי –השטחים המוצעים במיקום בשונה מנספח הבינוי בתוך החלל ועומדים במסגרת השטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר את השינוי המוצע וזאת בהתאם להוראות התבע . קומה א' מפלס +0.00 מוצעת תוספת בנייה, פרגולות וריצופי חצרות. תוספת הבנייה המוצעת תואמת נספח ע"כ אין מניעה לאשר. הפרגולה המוצעת -בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף פרגולה). קומה ב' מפלס +2.50 מוצעת תוספת בנייה-תואם לנספח, ע"כ אין מניעה לאשר אותה. פרגולה : פרגולה הינה חלק מתקנות הפטורות מהיתר במידה ועומדת בדרישות לפרגולה כמפורט בחוק.		
---	--	--

-יש להסיר את הפרגולה מהבקשה. פתחים : לעניין הפתחים בכל הקומות, הנספח אינו מפרט פתחים, והפתחים המוצעים אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים. תואם מול האגף ומקובל מבחינה תכנונית . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5983.00 שהוגש מתאריך 30.06.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : ע"פ תבע 14000ג'- ע"פ טבלה מס' 5 ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס -2.50 מוצעת תוספת בניה בשטח- 71.50 מ"ר. קומה א' מפלס +0.00 מוצעת תוספת בנייה בשטח- 11.88 מ"ר. קומה ב' מפלס +2.50 מוצעת תוספת בנייה בשטח- 21.15 מ"ר. השטחים המוצעים עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצעת השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו.		
---	--	--

מחסן : מוצע בבקשה : ע"פ נספח הבינוי שטח המחסן עבור הדירה המבוקשת - 16.80 מ"ר. קומת קרקע מפלס -2.50 מוצע מחסן תת קרקעי בשטח-16.37 מ"ר. גובה המחסן – 2.20 מ' - עומד במותר . המחסן המוצע במיקום שונה מנספח הבינוי אך הינו מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"דים : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות . שלביות ביצוע : בסעיף 4.1.2 בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטיה ניכרת הבאים : הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד - לא רלוונטי. הבנייה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל הקומות, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות – עומד בדרישה. הבנייה בחזיתות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה – עומד בדרישה. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות -עומד בדרישה.		
--	--	--

תימוכין קניינים : החצר מוצעת הינה מוצמדת לדירה המבקש ע"פ אישור זכויות בנכס ע"כ אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.06.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.02.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 14000 ג'- אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14000 ג' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה כנדרש . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
בשל חריגה בשטחים מותרים ע"פ נספח.	09/06/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת בתקנון התב"ע סעיף 4.1.2(ה') מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים: מספר יח"ד. קווי בניין. מספר קומות. נסיגות לפי נספח. שלבי ביצוע. סימון חריגות הבנייה לפי נספח בהיתר. פתיחת דלתות בקו בניין 0. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. מדובר על טיפוסים ד' ו-ד'1. מהות הבקשה מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 3 כמפורט להלן: קומת קרקע מפלס -2.50 מוצעת תוספת בניה ומחסן. בסעיף 4.1.2 ט' מצוין לעניין בנייה בחללים קיימים כי בטיפוסים ד' ו-ד'1 ואחרים במידה ויעשה שימוש בחללים המסומנים להמרה בצבע ירוק, בהתאם לנספחי הבינוי תותר פתיחת פתחים לחזיתות צידיות לכיוון הכניסות בלבד, בהתאם למוצע בבקשה. בסעיף 4.1.2 י" מצוין כי ההמרה תתאפשר בכפוף לפרסום הקלה, כפי שבוצע בפתיחת תיק. המחסן המוצע גדול מהמחסן בנספח לא ברור בכוח איזה שטחים. למחסן מוצע חלון עם חצר אנגלית, כאשר בנספח מתאפשר חלון עם חצר אנגלית לשטח העיקרי ולא למחסן. השטח העיקרי, אף הוא גדול מהנספח, אפילו אם לוקחים בחשבון את המרת השטחים. שטח המדרגות אשר הופך לעיקרי בנספח גדול מהמותר יחד עם		
--	--	--

העובדה כי דלת הכניסה מתיישרת כעת עם הקיר הקיים ומבטלת את המגרעת שהייתה, כל זה לא ברור מכוח איזה שטחים. קומה א' מפלס +0.00 מוצעת תוספת בנייה, פרגולות וריצופי חצרות. תוספת הבנייה המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר. החצר המסומנת לא ברור אם מוצעת או קיימת, אם היא מוצעת יש 2 תנאים לאישורה: בסעיף 6.1 בתקנון התב"ע מצוין כי יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים. יש להוכיח כי לאחר ריצוף החצר המוצע יש עמידה בדרישה זאת וזה תנאי לאישור הריצוף המוצע. להציג את הצמדת החצר לדירה בטאבו כפי שמצוין או להציק הסכמות שכנים כנדרש בשימוש בשטח משותף. לעניין הפרגולה, פרגולה הינה חלק מתקנות הפטורות מהיתר במידה ועומדת בדרישות לפרגולה כמפורט בחוק, הפרגולה המוצעת אינה עומדת בדרישות כאמור, גם היא היא אינה מחומרים קלים כנדרש, וגם כי אינה משאירה מרווח מגבול מגרש מהתאם לדרישה. קומה ב' מפלס +2.50 מוצעת תוספת בנייה. בסעיף 4.1.2(2) מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות בהתאם לנספח הבינוי. התוספת המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר אותה. לעניין הפתחים בכל הקומות, הנספח אינו מפרט פתחים, והפתחים המוצעים אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים. יש לתקן את הפתחים ולקבל את אישור ראש הצוות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5983.00 שהוגש מתאריך 30.06.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2(7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה		
--	--	--

תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים לכל הטיפוס, בנספח יש מידות יש לעשות חישוב ע"פ המידות בנספח ולוודא עמידה במותר. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטיה ניכרת הבאים: הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד - לא רלוונטי. הבנייה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל הקומות, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות – עומד בדרישה. הבנייה בחזיתות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה – עומד בדרישה. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות עומד בדרישה. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף יש צורך בהצגת תימוכין קניינים עבור ריצוף חצר משותפת כמוצע בבקשה או הצמדה לדירה בטאבו. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה. שפי"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה פרסום לפי סעיף 149 בחוק, נוסח ההקלות שפורסם הינו: הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינו בקומת המרתף. הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ		
---	--	--

המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2 י' תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 22.02.2022, לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות תיקונים המסומנים ע"ג התכנית במערכת המקוונת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת		
בשל חריגה בשטחים מותרים ע"פ נספח. סטייה ניכרת בתקנון התב"ע סעיף 4.1.2(ה') מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים : מספר יח"ד. קווי בניין. מספר קומות. נסיגות לפי נספח. שלבי ביצוע. סימון חריגות הבנייה לפי נספח בהיתר. פתיחת דלתות בקו בניין 0. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. מדובר על טיפוסים ד' ו-ד'1. מהות הבקשה מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 3 כמפורט להלן : קומת קרקע מפלס -2.50 מוצעת תוספת בניה ומחסן.	22/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בסעיף 4.1.2 ט' מצוין לעניין בנייה בחללים קיימים כי בטיפוסים ד' ו-ד'1 ואחרים במידה ויעשה שימוש בחללים המסומנים להמרה בצבע ירוק, בהתאם לנספחי הבינוי תותר פתיחת פתחים לחזיתות צידיות לכיוון הכניסות בלבד, בהתאם למוצע בבקשה. בסעיף 4.1.2 י' מצוין כי ההמרה תתאפשר בכפוף לפרסום הקלה, כפי שבוצע בפתיחת תיק. המחסן המוצע גדול מהמחסן בנספח לא ברור בכוח איזה שטחים. למחסן מוצע חלון עם חצר אנגלית, כאשר בנספח מתאפשר חלון עם חצר אנגלית לשטח העיקרי ולא למחסן. השטח העיקרי, אף הוא גדול מהנספח, אפילו אם לוקחים בחשבון את המרת השטחים. שטח המדרגות אשר הופך לעיקרי בנספח גדול מהמותר יחד עם העובדה כי דלת הכניסה מתיישרת כעת עם הקיר הקיים ומבטלת את המגרעת שהייתה, כל זה לא ברור מכוח איזה שטחים. קומה א' מפלס +0.00 מוצעת תוספת בנייה, פרגולות וריצופי חצרות. תוספת הבנייה המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר. החצר המסומנת לא ברור אם מוצעת או קיימת, אם היא מוצעת יש 2 תנאים לאישורה: בסעיף 6.1 בתקנון התב"ע מצוין כי יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים. יש להוכיח כי לאחר ריצוף החצר המוצע יש עמידה בדרישה זאת וזה תנאי לאישור הריצוף המוצע. להציג את הצמדת החצר לדירה בטאבו כפי שמצוין או להציק הסכמות שכנים כנדרש בשימוש בשטח משותף. לעניין הפרגולה, פרגולה הינה חלק מתקנות הפטורות מהיתר במידה ועומדת בדרישות לפרגולה כמפורט בחוק, הפרגולה המוצעת אינה עומדת בדרישות כאמור, גם היא היא אינה מחומרים קלים כנדרש, וגם כי אינה משאירה מרווח מגבול מגרש מהתאם לדרישה. קומה ב' מפלס +2.50 מוצעת תוספת בנייה. בסעיף 4.1.2 א' (2) מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות בהתאם לנספח הבינוי.		
--	--	--

התוספת המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר אותה. לעניין הפתחים בכל הקומות, הנספח אינו מפרט פתחים, והפתחים המוצעים אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים. יש לתקן את הפתחים ולקבל את אישור ראש הצוות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5983.00 שהוגש מתאריך 30.06.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2 א' (7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים לכל הטיפוס, בנספח יש מידות יש לעשות חישוב ע"פ המידות בנספח ולוודא עמידה במותר. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטיה ניכרת הבאים: הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד - לא רלוונטי. הבנייה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניון יבוצעו בכל הקומות, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות – עומד בדרישה. הבנייה בחזיתות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה – עומד בדרישה. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות עומד בדרישה. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף יש צורך בהצגת תימוכין קניינים עבור ריצוף חצר משותפת כמוצע בבקשה או הצמדה לדירה בטאבו.		
---	--	--

תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה פרסום לפי סעיף 149 בחוק, נוסח ההקלות שפורסם הינו: הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינו בקומת המרתף. הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2 י'. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22.02.2022, לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות תיקונים המסומנים ע"ג התכנית במערכת המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14000ג תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: מגורים תכניות כפופות 1973ב', 14000ג'.	22/05/2022	חוות דעת תכנונית

כפיפות לתכנית מתאר התכנית החלה בחלקה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים. היתרים קודמים שיצאו במגרש לא יצאו היתרים במגרש. סטייה ניכרת בתקנון התב"ע סעיף 4.1.2(ה') מפורטים סעיפי סטייה ניכרת הבאים : מספר יח"ד. קווי בניין. מספר קומות. נסיגות לפי נספח. שלבי ביצוע. סימון חריגות הבנייה לפי נספח בהיתר. פתיחת דלתות בקו בניין 0. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. מדובר על טיפוסים ד' ו-ד'1. מהות הבקשה מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 3 כמפורט להלן : קומת קרקע מפלס 2.50- מוצעת תוספת בניה ומחסן. בסעיף 4.1.2 ט' מצוין לעניין בנייה בחללים קיימים כי בטיפוסים ד' ו-ד'1 ואחרים במידה ויעשה שימוש בחללים המסומנים להמרה בצבע ירוק, בהתאם לנספחי הבינוי תותר פתיחת פתחים לחזיתות צידיות לכיוון הכניסות בלבד, בהתאם למוצע בבקשה. בסעיף 4.1.2 י' מצוין כי ההמרה תתאפשר בכפוף לפרסום הקלה, כפי שבוצע בפתיחת תיק. המחסן המוצע גדול מהמחסן בנספח לא ברור בכוח איזה שטחים.		
--	--	--

למחסן מוצע חלון עם חצר אנגלית, כאשר בנספח מתאפשר חלון עם חצר אנגלית לשטח העיקרי ולא למחסן. השטח העיקרי, אף הוא גדול מהנספח, אפילו אם לוקחים בחשבון את המרת השטחים. שטח המדרגות אשר הופך לעיקרי בנספח גדול מהמותר יחד עם העובדה כי דלת הכניסה מתיישרת כעת עם הקיר הקיים ומבטלת את המגרעת שהייתה, כל זה לא ברור מכוח איזה שטחים. קומה א' מפלס +0.00 מוצעת תוספת בנייה, פרגולות וריצופי חצרות. תוספת הבנייה המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר. החצר המסומנת לא ברור אם מוצעת או קיימת, אם היא מוצעת יש 2 תנאים לאישורה: בסעיף 6.1 בתקנון התב"ע מצוין כי יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים. יש להוכיח כי לאחר ריצוף החצר המוצע יש עמידה בדרישה זאת וזה תנאי לאישור הריצוף המוצע. להציג את הצמדת החצר לדירה בטאבו כפי שמצוין או להציק הסכמות שכנים כנדרש בשימוש בשטח משותף. לעניין הפרגולה, פרגולה הינה חלק מתקנות הפטורות מהיתר במידה ועומדת בדרישות לפרגולה כמפורט בחוק, הפרגולה המוצעת אינה עומדת בדרישות כאמור, גם היא היא אינה מחומרים קלים כנדרש, וגם כי אינה משאירה מרווח מגבול מגרש מהתאם לדרישה. קומה ב' מפלס +2.50 מוצעת תוספת בנייה. בסעיף 4.1.2 א' (2) מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות בהתאם לנספח הבינוי. התוספת המוצעת תואמת נספח, אין מניעה לאשר אותה. לעניין הפתחים בכל הקומות, הנספח אינו מפרט פתחים, והפתחים המוצעים אינם מתייחסים כלל לפתחים הקיימים. יש לתקן את הפתחים ולקבל את אישור ראש הצוות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5983.00 שהוגש		
---	--	--

מתאריך 30.06.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר קומות אין תוספת קומה לבניין הקיים. גבהים אין תוספת גובה לבניין הקיים. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2 א' (7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים לכל הטיפוס, בנספח יש מידות יש לעשות חישוב ע"פ המידות בנספח ולוודא עמידה במותר. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 בתקנון התב"ע מפורטים סעיפי סטיה ניכרת הבאים: הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד - לא רלוונטי. הבנייה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניון יבוצעו בכל הקומות, באותה כניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות – עומד בדרישה. הבנייה בחזיתות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה – עומד בדרישה. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות עומד בדרישה. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי.		
---	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בסעיף 4.1.2 א' (1) מצוין כי לא יותרו מרפסות זיז מעבר לקו הבניין. לא מוצעות מרפסות בבקשה. תימוכין קניינים בשטח משותף יש צורך בהצגת תימוכין קניינים עבור ריצוף חצר משותפת כמוצע בבקשה או הצמדה לדירה בטאבו. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה פרסום לפי סעיף 149 בחוק, נוסח ההקלות שפורסם הינו: הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינו בקומת המרתף. הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2 י' תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22.02.2022, לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינו בקומת המרתף - הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח וע"פ סעיף 4.1.2 י'	01/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

	2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14000 ג' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1979/0050.08</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בגג, ממ"דים מרפסת וסגירת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיאני איל
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	טייבר פינחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

צונדק 129 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8291	תחילת תוקף	19/12/2003			
8292	תחילת תוקף	19/12/2003			
8298	תחילת תוקף	19/12/2003			
8299	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.11.1980 בת.ב 1979/0050.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 24.05.1998 בת.ב 1979/0050.01 ובו אושר "סגירת מרפסת".
- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 1979/0050.02 ובו אושר "תוספות בניה "
- בתאריך 15.11.2010 בת.ב 1979/0050.03 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מחסן".
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 1979/0050.05 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת יח"ד אחת".
- בתאריך 04.05.2014 בת.ב 1979/0050.06 ובו אושר " חידוש היתר לתיק רישוי 1979/50.05".
- בתאריך 21.01.2015 בת.ב 1979/0050.07 ובו אושר " תוספת ע"פ תב,ע+ פרגולה+ שינויים בפתחים חיצוניים. "
- בתאריך 06.03.1985 בת.ב 1984/0748.00 ובו אושר " סגירת מרפסת".
- בתאריך 28.11.1985 בת.ב 1984/0748.01 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 25.07.2016 בת.ב 2010/0149.00 ובו אושר " תוספות בנייה".
- בתאריך 14.12.2015 בת.ב 2010/0149.01 ובו אושר " הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי + 5% השלמת גג".
- בתאריך 07.12.2015 בת.ב 2010/0149.02 ובו אושר " תוספת חדר מחוץ, מרפסת זיז, והשלמת קומת גג 5%."
- בתאריך 08.07.2017 בת.ב 2017/0348.00 ובו אושר " סגירת מרפסת ומרפסת זיז"
- בתאריך 21.11.2022 בת.ב 2017/0348.01 ובו אושר " מרפסת זיז "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צונדק 129 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2- מוצע ממ"ד.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 6- מוצע ממ"ד.

קומה ב' במפלס +5.80 :

דירה מס' 4- מוצע ממ"ד, מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית .

קומת גג במפלס +8.40 :

דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות:

" הקלה מנספח בינוי , מקווי בניין ומהוראות התוכנית בגין בניית ממ"ד "

"הקלה בניה שלא הינף אחד על הגג"

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	07/03/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית . הושלמו תנאים כנדרש.
חוות דעת תכנונית	07/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8299 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע :

התיק נידון בתאריך 2024/01/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ובמדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"ד ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשינויים ותנאים : -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 132738 - תחילת תוקף 21/12/2015, אזור מגורים – לא רלוונטי לבניין המבוקש. * 8298 - תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 2625 א' - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 8298 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 8298 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע : 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ג"- "הוועדה המקומית תהא ראשית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגטצ ממגבלת מס' הקומות , מגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבניין".		
---	--	--

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית – בהתאם להראות התבע- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית- תואם נספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7040.00 שהוגש מיום 31.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד מוצע חורג מקו בניין כתום- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : מוצע תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8298 ונספח בינוי מס' 1 .		
--	--	--

השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 32.99 מ"ר. ממ"ד : במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש- " הקלה מנספח בינוי , מקווי בניין ומהוראות התוכנית בגין בניית ממ"ד " . מוצע בבקשה : מוצע בבקשה עומדת ממ"דים בחזית אחורית. הבליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הוגשה תוכנית צל- לשאר דיירי הבניין- אך מכיוון שבניין זה מרובה כניסות הוגשה תוכנית צל לכניסה המבוקשת ולעמודה הצמודה לה. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : תכנית 8298 סעיף 9 ט'-2 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה". קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית בשטח- 23.85 מ"ר.		
---	--	--

קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית בשטח- 16.38 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התבע ותואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8298 סעיף 9 ח'- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".- לא רלוונטי לבקשה זו. " הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בגין בניה שלא בהינף אחד בגג"- ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בניה על ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות ע"ג אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.02.24- "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.02.24- "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8298- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית . הושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ובמדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"ד ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשינויים ותנאים : -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ובמדיניות מהנדס	04/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

העיר לעניין ממ"ד ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לשינויים ותנאים: -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8299 תחילת תוקף: 19/12/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 132738 - תחילת תוקף 21/12/2015, אזור מגורים – לא רלוונטי לבניין המבוקש. * 8298 - תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62.	04/01/2024	חוות דעת תכנונית

* 2625 א' - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 8298 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 8298 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע : 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ג" - "הוועדה המקומית תהא ראשית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגטצ ממגבלת מס' הקומות , מגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף ממ"ד). מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית – בהתאם להראות התבע- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית- תואם נספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7040.00 שהוגש מיום 31.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד מוצע חורג מקו בניין כתום- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : מוצע תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8298 ונספח בינוי מס' 1 . השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 32.99 מ"ר. ממ"ד : במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש- " הקלה מנספח בינוי , מקווי בניין ומהוראות התוכנית בגין בניית ממ"ד " . מוצע בבקשה : מוצע בבקשה עומדת ממ"דים בחזית אחורית. הבליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש. הקיר הפונה חלקה גובלת יהיה אטום. הגשת תוכנית צל - בניין זה מרובה כניסות הוגשה תוכנית צל לכניסה המבוקשת ולעמודה סימטרית לה.		
---	--	--

קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מיקום הממ"ד הינו בנישה קיימת כהמשך לבינוי קיים ומקובל מבחינה תכנונית מרפסות : תכנית 8298 סעיף 9 ט"ז-2 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבניה". קומה ב' במפלס +5.80 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית בשטח- 23.85 מ"ר. קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 4- מוצעת מרפסת גג סגורה באלומיניום וזכוכית בשטח- 16.38 מ"ר. המרפסות תואמות לנספח הבינוי וסגירת המרפסות הינה בהתאם להוראות התכנית - ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8298 סעיף 9 ח'- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".- לא רלוונטי לבקשה זו. " הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בגין בניה שלא בהינף אחד בגג"- ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים :		
---	--	--

עבור בניה על ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות ע"ג אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8298- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית . יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום	04/09/2023	הקלה מנספח בינוי, מקווי בנין ומהוראות התכנית בגין בניית ממ"ד. הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, על הגג
-----------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית.

הושלמו תנאים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2001/0503.07</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לפי תבע קיימת ותוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אנדראו יהונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אהרון אשכולי 116, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.04.1981 בת.ב 1980/0796.00 ובו אושר "תוספות קומה שלישית".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2001/0503.01 ובו אושר "תוספות בעמודה של 2 קומות להרחבת 2 יח"ד קיימות ו-2 מרפסות".

- בתאריך 07.01.2004 בת.ב 2001/0503.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה ב'".

- בתאריך 22.11.2012 בת.ב 2001/0503.03 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ע"פ תבע".

- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2001/0503.05 ובו אושר "תוספת בניה, מרפסות ומחסנים".

מחשבוש הבקשה מס' 116 בניין בן 4 קומות וקומת מחסנים ומקלט.

גוש : 30714 חלקה : 7.

מצב מוצע :

חזית צפון מזרחית :

קומת חניה במפלס -3.00 :

מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 1 מתוכם מדרגות עליה לתוספת הבינוי המוצעת, מבואות ותעלת מילוט חדשה.

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"תוספת מחסן 8%".

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מחשבוש בעלי העניין בנכס מס' 7.

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4982 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/08/30 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. התוספת המוצעת בקומת המרתף- לא ניתן לאשר יש לתקן המוצע כדי לעמוד בהוראות התבע ובתקנות תכנון ובניה. התוספת בקומה הקרקע אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8530 - תחילת תוקף 15/11/2002, אזור מגורים . כפיפות : * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 4982 -לא חל סעיף סטייה ניכרת.	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 18 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה : חזית צפון מזרחית : קומת חניה במפלס -3.00 : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 1, מבואות ותעלת מילוט חדשה. -המבואות ותעלת המילוט הינם חורגים מקווי בניין- (ראה סעיף קווי בניין) -מחסן עם מדרגות גישה לתוספת המדרגות- (ראה סעיף מחסן) קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת- תואם לנספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5453.00 שהוגש מיום 07.04.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעת הארכת תעלת מילוט למקלט הקיים בדומה לתעלת מילוט קיימת בבניין הסמוך ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. המבואות המוצעות -הוסרו הקירוי למבואות מהבקשה- אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 18 – מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת בשטח- 18.63 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

מס' קומות : מוצעת השלמת קומה קיימת. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. מחסן : ע"פ הוראות התב-4982 סעיף 10-ד' "חללים שיוצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו ביקורת אבן ולא יישארו כשטחים מוקפים בעמודים- חללים אלה שייכים לכלל דיירי הבניין". מוצע בבקשה : קומת חניה במפלס -3.00 : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 1 בתחום קווי בניין מתחת לחלל התוספות, שטח זה חולק לשניים אחד מחסן מוצע ואחד למחסן עתידי, לדירות הנוספות בעמודה זו קיים מחסנים במיקום אחר. בשטח- 6.30 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.20 מ'- עומד במותר. המחסן המוצע בבקשה זו אין מניעה לאשר. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף.		
---	--	--

מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תוכנית 4982 – לא חל סעיף שלביות ביצוע. קיר תמך : מוצע קיר תמך ומעליו מעקה קל. קיר תמך המוצע עומד בתקנות בניה במרווחים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . הוצגו חתימות שכנים כנדרש במעמד פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 04.06.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 16.04.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4982- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. אישור הסדרי תנועה :		
---	--	--

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. ההרמוניקה תוקנה כנדרש . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
התוספת המוצעת בקומת המרתף- לא ניתן לאשר יש לתקן המוצע כדי לעמוד בהוראות התבע ובתקנות תכנון ובניה. התוספת בקומה הקרקע אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת חניה במפלס -3.00 : תעלת מילוט - יש להסיר מהבקשה את תעלת המילוט או לחלופין להציג דרישה לכך מפיקוד העורף ולתכנן בתחום קווי הבניין. מבואות המוצעות -לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין וללא הוכחת מקור זכויות. קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת בשטח- 18.63 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ותואם לנספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : מוצעות מבואות ותעלת מילוט אשר חורגות מקווי בניין כתום - חזית אחורית . לא ניתן לאשר בינוי מוצע מעבר תחום קווי הבניין שטח בניה : -המבואות המוצעות בשטח- 10.59 מ"ר -יש להוכיח היתר שטחים לכך. מחסן : ע"פ הוראות התבע שטח זה הינו שטח משותף ולא ניתן לספחו לדירה ע"כ לא ניתן לאשר גישה משטח התוספות – יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה ולחלק את החלל בין דיירי העמודה. המחסן המוצע הינו לשטח עיקרי -לא ניתן לאשר. -יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר. קיר תמך : מוצע קיר תמך- בגובה מעל המותר . -יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות כנדרש. תימוכין קניינים : -יש להציג חתימות שכנים כנדרש. תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4982	09/08/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8530 - תחילת תוקף 15/11/2002, אזור מגורים . כפיפות : * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001. * תקנות התכנון והבניה. * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 8530 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 18 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה : חזית צפון מזרחית : קומת חניה במפלס -3.00 : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 1 מתוכם מדרגות עליה לתוספת הבינוי המוצעת, מבואות ותעלת מילוט חדשה. – בינוי זה אינו תואם לנספח הבינוי. המבואות ותעלת המילוט הינם חורגים מקווי בניין- (ראה סעיף רלוונטי) מחסן עם מדרגות גישה לתוספת המדרגות- (ראה סעיף מחסן) קומה א' במפלס +0.00 :		
---	--	--

דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת- תואם לנספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5453.00 שהוגש מיום 07.04.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעות מבואות ותעלת מילוט אשר חורגות מקווי בניין כתום - חזית אחורית . לא ניתן לאשר בינוי מוצע מעבר תחום קווי הבניין שטח בניה : ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 18 – מוצע בבקשה : קומת חניה במפלס -3.00 : מבואה ותעלת מילוט תעלת המילוט והמבואה חורגת מתחום קווי הבניין וכן לא הוכח מקור שטחים. תעלת מילוט - יש להסיר מהבקשה את תעלת המילוט או לחלופין להציג דרישה לכך מפיקוד העורף ולתכנן בתחום קווי הבניין. מבואות המוצעות -לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין וללא הוכחת מקור זכויות. קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת בשטח- 18.63 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ותואם לנספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות :		
--	--	--

מוצעת השלמת קומה קיימת. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. מחסן : פורסמה הקלה כנדרש- "תוספת מחסן 8%". התוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01.08.1989- מתאפשר מחסן בשטח של 8 % בלבד משטח הדירה. ע"פ הוראות התבע- 4982 סעיף 10-ד' "חללים שיוצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו ביקורת אבן ולא יישארו כשטחים מוקפים בעמודים- חללים אלה שייכים לכלל דיירי הבניין " מוצע בבקשה : קומת חניה במפלס -3.00 : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 1 בתחום קווי בניין עם מדרגות גישה לתוספות המוצעות. ע"פ הוראות התבע שטח זה הינו שטח משותף ולא ניתן לספחו לדירה ע"כ לא ניתן לאשר גישה משטח התוספות – יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה וחלק את החלל בין דיירי העמודה. בשטח- 6.30 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.70 מ'- חורג מהמותר. המחסן המוצע הינו לשטח עיקרי-לא ניתן לאשר. -יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר. הוצג ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. ממ"דים : לא הוצג ממ"דים – תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר.		
--	--	--

מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 8530 סעיף 8- א' הוראות בתוכנית 4982 סעיף 10-ז' מבוטלות. במקום תחולנה ההוראות הבאות : "תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת יחידת דיור אחת תבוצע בהינף אחד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה" – המוצע עומד בהוראות ע"כ אין מניעה לאשר. קיר תמך : מוצע קיר תמך- בגובה מעל המותר . -יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות כנדרש. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . -יש להציג חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 04.06.23- "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 16.04.23- "לאשר את הבקשה"		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8530- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית : התוספת המוצעת בקומת המרתף- לא ניתן לאשר יש לתקן המוצע כדי לעמוד בהוראות התבע ובתקנות תכנון ובניה. התוספת בקומה הקרקע אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	09/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התוספת המוצעת בקומת המרתף- לא ניתן לאשר יש לתקן המוצע כדי לעמוד בהוראות התבע ובתקנות תכנון ובניה. התוספת בקומה הקרקע אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת חניה במפלס -3.00 : -תעלת מילוט - יש להסיר מהבקשה את תעלת המילוט או לחלופין להציג דרישה לכך מפיקוד העורף ולתכנן בתחום קווי הבניין. -מבואות המוצעות -לא ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בניין וללא הוכחת מקור זכויות. קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת בשטח- 18.63 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ותואם לנספח הבינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : מוצעות מבואות ותעלת מילוט אשר חורגות מקווי בניין כתום - חזית אחורית . לא ניתן לאשר בינוי מוצע מעבר תחום קווי הבניין שטח בניה : -המבואות המוצעות בשטח- 10.59 מ"ר -יש להוכיח היתר שטחים לכך. מחסן : ע"פ הוראות התבע שטח זה הינו שטח משותף ולא ניתן לספחו לדירה ע"כ לא ניתן לאשר גישה משטח התוספות – יש להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה ולחלק את החלל בין דיירי		
--	--	--

העמודה. המחסן המוצע הינו לשטח עיקרי -לא ניתן לאשר. -יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר. קיר תמך : מוצע קיר תמך- בגובה מעל המותר . -יש לצמצם כדי לעמוד בתקנות כנדרש. תימוכין קניינים : -יש להציג חתימות שכנים כנדרש.		
תוספת מחסן 8%	07/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש .

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2013/1036.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שמאסנה רקייא
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבוליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה
רח' אל בארודי סמטה 6

גוש	חלקה	בשלמות
30610	142	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 29.10.2015 בת.ב 2013/1036.00 ובו אושר "בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל בארודי סמטה 6 קיים בן 3 קומות וקומת מרתף .

גוש : 30610 חלקה : 142.

מצב מוצע :

מוצע תוספת 3 קומות על הבניין הקיים.

קומת מרתף במפלס -2.40 :

מוצע שינוי קירות חיצוניים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע שינוי קירות חיצוניים ומחיצות הדירה .

קומה א' במפלס +3.12 :

מוצע שינוי קירות חיצוניים ומחיצות הדירה .

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע שינוי קירות חיצוניים ומחיצות הדירה .

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 4 הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז מקורות .

קומה ד' במפלס +12.74 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 הכוללת ממ"ד, מדרגות עליה לקומה מעל, מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג.

קומה ה' במפלס +16.12 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +19.50 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(ב) 2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה.

מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התוכנית. "

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. תברואה : יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה : יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7828 תחילת תוקף : 07/05/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, מגורים ב'. * 495176-תחילת תוקף 01/12/2018, מגורים ב'. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5716.00 שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-3 במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה ובתנאי שגובה הבינוי לא יעלה על שש קומות כל חתך. קיים בבקשה- קומה תת קרקעית , 3 קומות וקומת יציאה לגג. מוצע בבקשה- השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת 2 קומות חדשות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לעניין מספר הקומות , הקלה אינה רלוונטית מאחר והמוצע עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין		
---	--	--

מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה - 533 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי - $852.8 \text{ מ"ר} = 533 * 160\%$ קיים בבקשה : עיקרי קיים מעל הקרקע : 396.42 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע : 207.61 מ"ר. שירות קיים מתחת הקרקע : 155.05 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 383.84 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 56.75 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה + הקיים - 1044.62 מ"ר (פחות שטח חניה תת קרקעית ומרפסות זיז מקורות שהם מעבר). סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר - יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התב"ע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . מחסן : לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "		
--	--	--

-יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ - 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ - 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. ומרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח - 11.81 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.12 : יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג בשטח - 10.74 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח - 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.74 :		
--	--	--

יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 23/10/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 05.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 06.12.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 04.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה. אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 25.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 04.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף		
---	--	--

6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 2015- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה. מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התכנית.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע.

יש לחשב את היציאה לגג המוצע .

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

תברואה :

יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה

הסדרי תנועה :

יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0348.02</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסת וממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ברודצקי לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

צונדק 129 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8292	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.11.1980 בת.ב 1979/0050.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 24.05.1998 בת.ב 1979/0050.01 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 18.05.2009 בת.ב 1979/0050.02 ובו אושר "תוספות בניה "

- בתאריך 15.11.2010 בת.ב 1979/0050.03 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מחסן".

- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 1979/0050.05 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת יח"ד אחת".

- בתאריך 04.05.2014 בת.ב 1979/0050.06 ובו אושר " חידוש היתר לתיק רישוי 1979/50.05".

- בתאריך 21.01.2015 בת.ב 07.0050/1979 ובו אושר " תוספת ע"פ תב,ע+ פרגולה+ שינויים בפתחים חיצוניים. "
- בתאריך 06.03.1985 בת.ב 00.0748/1984 ובו אושר " סגירת מרפסת ".
- בתאריך 28.11.1985 בת.ב 01.0748/1984 ובו אושר " תוספת בניה ".
- בתאריך 25.07.2016 בת.ב 00.0149/2010 ובו אושר " תוספות בנייה ".
- בתאריך 14.12.2015 בת.ב 01.0149/2010 ובו אושר " הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח בינוי + 5% השלמת גג".
- בתאריך 07.12.2015 בת.ב 02.0149/2010 ובו אושר " תוספת חדר מחוץ, מרפסת זיז, והשלמת קומת גג 5% . "
- בתאריך 08.07.2017 בת.ב 00.0348/2017 ובו אושר " סגירת מרפסת ומרפסת זיז"
- בתאריך 21.11.2022 בת.ב 01.0348/2017 ובו אושר " מרפסת זיז "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צונדק 129 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 18- מוצע ממ"ד, תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

"הקלה בניה שלא הינף אחד "

"חריגה מקו בניין"

"תוספת שטחי בניה עבור בניית ממ"ד "

"שינויים בפתחים בשונה מנספח הבינוי"

"הקלה לגג שאינו בשימוש מעל בניה מבוקשת "

"עומק מרפסת מעל 1.5 מ' ". "

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכסx200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך 26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
התוספת והממ"ד המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית . המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בעומק- 2.20 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' - חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. תוכנית צל – הוצגה תכנונית צל לא מקובלת תכנונית . -יש להציג תוכנית המאפשרת למרפסות עתידיות לכל דיירי העמודה בצורה מקובלת תכנונית . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8292 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 132738 - תחילת תוקף 21/12/2015, אזור מגורים – לא רלוונטי לבניין המבוקש. * 8298 - תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 2625 א' - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 8298 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 8298 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע : 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ג"- "הוועדה המקומית תהא ראשית להתיר שינויים	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות , מגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "שינויים בפתחים בשונה נספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 18- מוצע ממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5170.00 שהוגש מיום 01.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד מוצע חורג מקו בניין כתום- (ראה סעיפים ממ"ד ומרפסות). מס' קומות : מוצע תוספת בינוי לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : מוצע תוספת בינוי ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8298 ונספח בינוי מס' 1 . השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 18- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.77 מ"ר.		
---	--	--

ממ"ד : במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - " תוספת שטחי בניה עבור בניית ממ"ד ". מוצע בבקשה : מוצע בבקשה ממ"ד ע"ג ממ"ד שאושרה בתיק רישוי מס' 2015/258. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 18- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 3.74 מ"ר. בעומק- 2.20 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. תוכנית צל – הוצגה תכנונית צל לא מקובלת תכנונית . -יש להציג תוכנית המאפשרת למרפסות עתידיות לכל דיירי העמודה בצורה מקובלת תכנונית . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. שלביות ביצוע : תכנית 8298 סעיף 9 ח'-		
---	--	--

"הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". - במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בניה שלא בהינף אחד" - הוצגה מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל כנדרש. " הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בגין בניה שלא בהינף אחד בגג"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בניה על ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות ע"ג אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע בבקשה ממ"ד ע"ג ממ"ד ע"פ תוכנית צל שאושר בתיק רישוי מס' 2015/258.00 ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 17.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8298- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספת והממ"ד המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית . המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות .		
---	--	--

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד חריגה מקו בנין תוספת שטחי ביה עבור בנית ממד שינויים בפתחים בשונה מנספח הבינוי . הקלה לגג שאינו בשימוש מעל בניה מבוקשת עומק מרפסת מעל 1.5 מ'	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספת והממ"ד המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התב"ע 8298 ונספח הבינוי מקובל מבחינה תכנונית .

המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות .

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 18- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

בעומק- 2.20 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' - חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

תוכנית צל – הוצגה תכנונית צל לא מקובלת תכנונית .

-יש להציג תוכנית המאפשרת למרפסות עתידיות לכל דיירי העמודה בצורה מקובלת תכנונית .

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות .

יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0531.02</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע 14048
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נבעה יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי לוי טלי מזל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד נוה יעקב 87, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.07.2018 בת.ב 2014/0417.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 24.10.2018 בת.ב 2017/0272.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 30.09.2021 בת.ב 2017/0272.02 ובו אושר "תוספת קומה לדירה קיימת ותוספת מרפסות".
- בתאריך 03.08.2021 בת.ב 2017/0420.00 ובו אושר "תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת ותוספת מרפסות"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 2017/0531.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת, ריצוף חצר ובנית גדר"
- בתאריך 11.07.2022 בת.ב 2017/0534.00 ובו אושר "תוספת בניה, חצרות ומרפסות לדירות קיימות"
- בתאריך 26.02.2020 בת.ב 2017/0534.01 ובו אושר "פיצול בקשה 2017/534 לתוספת בניה, וריצוף חצר וגדר."
- בתאריך 16.12.2021 בת.ב 2018/0347.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע"
- בתאריך 02.08.2021 בת.ב 2020/0634.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, חצר וגדר"
- בתאריך 09.12.2021 בת.ב 2021/0185.00 ובו אושר "ריצוף חצר, בניית גדר ושינוי בפיתוח שטח"
- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 2021/0500.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, ריצוף חצרות וגדרות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 87 בניין בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30646 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +5.60 :

דירה מס' 27- מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות ביצוע".

" בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נוהל בקרה הנדסית : תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-''תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
26/02/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14048 -תחילת תוקף 17/12/2016, אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *1713 - תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 14048 -סעיף 4.1.2-ר'- גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס'1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +5.60 :		
---	--	--

דירה מס' 27- בחזית מערבית – מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד- תאום נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת זו כוללת ממ"ד היות ועפ"י טבלת שטחי הבניה הבינוי המותר מכוח התב"ע כולל מיגון . בחזית מזרחית –מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי- עומק תוספת זו ע"פ נספח הינו 496ס"מ , מבוקשת תוספת בעומק 521 ס"מ, היות ותוספת זו בתחום קווי הבניין מאושרים ע"פ תשריט ניתן לאשרה. יש לציין כי התוספת המוצעת בבקשה זו הינה ע"ג תוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/513 ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5543.00 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ליח"ד קיימת ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 והוראות התבע. מצב מוצע : קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.84 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע :		
--	--	--

תכנית 14048 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכונות המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה ע"י הוועדה המקומית." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " בניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות ביצוע"- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . תימוכין קניינים : עבור בנייה על ממ"ד משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר.		
---	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בנייה שלא בהינף אחד ולא בשלביות הביצוע בנייה בשונה מנספח הבינוי.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 14048 ומקובל מבחינה תכניתית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נוהל בקרה הנדסית :

תב"ע 14048 -סעיף 6.1 ד'-''תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413.

-יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התב"ע.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0243.04</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים חדר מחוזק ו- 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אהרוני שולמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אהרון אשכולי 108, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א10384	תחילת תוקף	30/05/2009			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 21.12.1992 בת.ב 1979/0905.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 20.01.2002 בת.ב 2001/0493.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות ותוספת קומה להרחבת 2 יח"ד ".

- בתאריך 17.09.2002 בת.ב 2001/0493.01 ובו אושר " שינויים בפתחים הגדלת מרפסת גג ותוספת פרגולות להצללה."

- בתאריך 06.02.2003 בת.ב 2001/0493.02 ובו אושר " שינויים בפתחים ובפיתוח לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 02.03.2003 בת.ב 2001/0493.03 ובו אושר " ביטול תוספת בניה בקומה א' ושימוש בגג קומת הקרקע כמרפסת".
- בתאריך 06.04.2010 בת.ב 2001/0493.04 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 07.05.2002 בת.ב 2002/0050.00 ובו אושר " תוספת שתי מרפסות".
- בתאריך 16.12.2002 בת.ב 2002/0050.01 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מעטפת בקומת הקרקע".
- בתאריך 03.07.2003 בת.ב 2002/0050.02 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע".
- בתאריך 25.10.2007 בת.ב 2002/0050.03 ובו אושר " סגירת מרפסת".
- בתאריך 27.05.2008 בת.ב 2002/0050.04 ובו אושר " ריצוף גג קיים לשימוש מרפסת ופרגולת הצללה".
- בתאריך 17.08.2009 בת.ב 2002/0050.05 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת יח"ד בעמודה של 3 קומות"
- בתאריך 18.04.2005 בת.ב 2004/0749.00 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה בקומה א'".
- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2006/0849.00 ובו אושר " תוספת קומה חלקית".
- בתאריך 18.09.2014 בת.ב 2010/0426.01 ובו אושר " תכנית שינויים".
- בתאריך 26.01.2015 בת.ב 2010/0426.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 29.06.2016 בת.ב 2013/0913.00 ובו אושר " תוספת בניה, מדרגות פיתוח, סגירת מרפסת מקורה, הגבהת גדר קיימת".
- בתאריך 07.10.2019 בת.ב 2013/0913.00 ובו אושר " חידוש היתר מס' 110082".
- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 2016/0243.01 ובו אושר " תוספת בנייה על הגג".
- בתאריך 09.12.2020 בת.ב 2016/0243.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 13.02.2023 בת.ב 2016/0243.03 ובו אושר " לדירה מס' 14 מבקשים תוספת בניה על הגג וסגירת מרפסות".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#x200f#מעתו x200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשה x200f#

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 108 בניין מדורג בן 4 קומות

גוש : 30714 חלקה : 6.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +8.10 :

דירה מס' 14- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ד' במפלס +10.80 :

דירה מס' 14- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה מקו בנין מאושר בתוכנית 4982".

"הקלה בדבר תוספת 5% השלמת דירת ג".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

"תוספת שטח מיגון עבור ח. מחוץ".

"שינויים בפתחים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס# x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	05/03/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף לצמצום השטח המוצע למותר. התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : $46.12 = 5\% * 6484 = 2.324$ מ"ר - חלקי 26 דירות הגג הקיימות = 46.12 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר. ממ"דים/ חדר מחוזק : -יש לצמצם את החדר המחוזק לשטח 9.00+ עובי קירות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *10384 א' - תחילת תוקף 30/05/2009, אזור מגורים ג2. ("משנה את תכנית 4982 בנושאים מפורטים בתוכנית וכל ההוראות שנקבעו בתוכנית 4982 ממשכיות לחול. ") כפיפות : *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 140384א' -סעיף 6.2- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית ותירשם ע"כ הערת אזהרה. גובה הבניה המירבי הינו מחייב.	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: נספח הבינוי הינו ע"פ תבע 4982. בתו כנית - 4982 קיים נספח ים מס' 7-8-9, קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +8.10: דירה מס' 14- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +10.80: דירה מס' 14- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בניה וחדר מחוץ). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5643.00 שהוגש מיום 02.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הם מכוח השלמת דירת גג. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +10.80: דירה מס' 14- מוצע תוספת בינוי למגורים בהמשך לתיק רישוי מאושר 2016/243.03 בו אושר תוספת ע"פ תבע 30 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת בשטח- 20.83 מ"ר. שטח המגרש- 6484 מ"ר.		
--	--	--

46.12 = 5% * 6484 = 2.324 מ"ר - חלקי 26 דירות הגג הקיימות = 46.12 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע . מס' קומות/ גבהים : מוצע הרחבה לתוספת מאושרת . מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. ממ"דים/ חדר מחוזק : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 10.65 מ"ר + עובי קירות. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו. -יש לצמצם את החדר המחוזק לשטח 9.00+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .		
---	--	--

מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 4982 סעיף 10-ז' - " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא .." במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 29.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.10.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 10384 א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית בכפוף לצמצום השטח המוצע למותר.		
--	--	--

התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין מאושר בתכנית 4982 הקלה בדבר תוספת 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תוספת שטח מיגון עבור ח.מחוזק שינויים בפתחים	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית בכפוף לצמצום השטח המוצע למותר.

התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה :

$$6484 * 5\% = 2.324 \text{ מ"ר} - \text{חלקי 26 דירות הגג הקיימות} = 46.12 \text{ מ"ר}.$$

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

ממ"דים/ חדר מחוץ :

-יש לצמצם את החדר המחוץ לשטח +9.00 עובי קירות.

מאת: _____ מתאריך: _____		
---	--	--

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף להסרה שטחים עודפים ולהסרת ריצוף החצר והפתח בקומת המרתף. הושלמו תנאים כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.54 : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר. תבע 2625א' הופקדה לפני 1989- ע"כ ניתן לבקש את הקלות - 6% ו-2.5%, תוספת 5% לצורך נגישות. שטח המגרש- 5742 מ"ר. מס' הדיירים הזכאים להקלות כמותיות- 84. הקלה 6%- $5742 * 6\% = 344.52$ לחלק ל-84 דיירים=4.10 מ"ר. הקלה 2.5%- $5742 * 2.5\% = 143.55$ לחלק ל-28 דיירים=5.12 מ"ר. סה"כ השטחים המותרים- 9.22 מ"ר . -יש לצמצם את השטח המוצע כדי לעמוד במותר. הקלה 5%- $5742 * 5\% = 287.1$ לחלק ל-84 דיירים=3.41 מ"ר. – את שטחי הנגישות לא ניתן לאשר מאחר ומוצע כשטח עיקרי וכן לא מחושבים באופן נכון. מחסן : אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר. מרפסות/ חצרות : יש פתח מוצע יציאה לחצר אשר לא ניתן לאשר -יש להסירו מהבקשה- ע"כ הריצוף אינו מאושר.	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
---	------------	--

	06/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2625 תחילת תוקף : 09/07/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 2023/09/05 וההחלטה הייתה במתכונת המוצעת- הוגשה פנייה לוועדה כי התוכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981 וכי ניתן לאפשר הקלות כמותיות , נושא זה נדרש לבירור של אגף הרישוי. החלטת הוועדה היא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בהתאם להמלצת המחלקה למעט נושא ההקלות הכמותיות הנדרש לבירור נוסף להלן המלצת המחלקה : הבקשה מובאת לדחייה מאחר ולא ניתן לאשר הקלות כמותיות וכן הבקשה מהווה שינוי מהותי מנספח בינוי מחייב שלא מקובל מבחינה תכנונית וכן ולא הושלם תנאי שפ"ע טרם . בבדיקה נוספת בניין מס' 122 לא חל עליו תבע 4982 ע"כ החלטת הוועדה לא רלוונטי לבקשה זו. התיק נבחן בשנית ע"פ תבע 2625 א', הושלמו התנאים כנדרש והבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2625 א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62.		

סטייה ניכרת : תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 2625א' לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6549.00 שהוגש מיום 29.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין כתום –(ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ע"פ תבע 2625א' , טבלת שטחים- אזור מגורים 3 שטח רצפה- 7,800 מ"ר. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- "הקלה בדבר תוספת 5% לצורך התאמת נגישות" . "הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור תוספת קומה " . "הקלה כמותית 6% " . מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.54 : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר. תבע 2625א' הופקדה לפני 1989- ע"כ ניתן לבקש את הקלות - 6%-ו-2.5%, תוספת 5% לצורך נגישות. שטח המגרש- 5742 מ"ר. מס' הדיירים הזכאים להקלות כמותיות- 84. הקלה 6%- 5742*6%=344.52 לחלק ל-84 דיירים= 4.10 מ"ר. הקלה 2.5%-2.5*5742=143.55 לחלק ל-28 דיירים=5.12 מ"ר. סה"כ השטחים המותרים- 9.22 מ"ר .		
---	--	--

-יש לצמצם את השטח המוצע כדי לעמוד במותר. הקלה 5% - 5742*5% = 287.1 לחלק ל-84 דיירים=3.41 מ"ר. – את שטחי הנגישות לא ניתן לאשר מאחר ומוצע כשטח עיקרי וכן לא מחושבים באופן נכון. מס' קומות : ע"פ טבל השטחים למגרש מס' 3- מס' הקומות המירבי- 3 קומות. קיים בבקשה- 3 וקומות מקלט. המוצע בבקשה- תוספת קומה למגורים . במעמד פתיחת פורסמה הקלה- הקלה מתוכנית המתאר בדבר תוספת קומה" , לפי תקנות סטיה ניכר סעיף 8ב' בבניין בו מספר הקומות המותר ע"פ התוכנית הוא 3 קומות ניתן להוסיף עד 2 קומות בהקלה. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים : אין תוספת גובה- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. מחסן : מוצע מחסן לדירה מס' 7 במפלס 2.54- בשטח-20 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש- "תוספת מחסן 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר. " התוכנית שחלה בחלקה הופקדה בשנת 1981 -מתאפשר מחסן בשטח של 8% משטח הדירה או 20 מ"ק בכפוף להקלה. אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר. הוצג ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דייר הבניין.		
--	--	--

ממ"דים : קומה א' במפלס 3.12+ : מוצע מרחב מוגן בחזית אחורית בשטח- 8.61 מ"ר + עובי קירות חורג מקווי בניין. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "חריגה מקו בניין קדמי ואחורי". הבליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הממ"ד המוצע בלוט מעבר לקו בניין 3 מ' אך מאפשר ממ"ד גם לעמודה הסמוכה ומרפסת לדירה בתכנון המוצע נשמר 1 מ' מגבול החלקה ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. בכפוף לאישור פקע"ר. מרפסות/ חצרות : קומת מקלט במפלס 2.54- : ריצוף חצר בשטח- 15.61 מ"ר- התקבלו הסכמות שכנים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. יש פתח מוצע יציאה לחצר אשר לא ניתן לאשר -יש להסירו מהבקשה- ע"כ הריצוף אינו מאושר. קומת קרקע במפלס 0.00+ : דירה מס' 7- חזית צפונית מוצע ריצוף חצר בשטח – 23.08 מ"ר- התקבלו הסכמות שכנים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. חזית דרומית/ אחורית- מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח-6.97 מ"ר- עומד במותר. בעומק-2.00 מ'-ניתן לאשר מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה –"הקלה מקו בניין קדמי ואחורי". במרווח- קו בניין אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 8 כך שהמוצע עומד בצמד מרפסות. המרפסות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

הוצג תוכניות צל לכלל הדירות. שלביות ביצוע: תכנית 2625א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים: עבור מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . -במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. עבור בנייה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . -במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. עבור בניית ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . -במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 23.70.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 09.01.24 - "לאשר את הבקשה" אישור מחלקת הדרכים: ניתן אישור בתאריך 20.06.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2625א' - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף להסרה שטחים עודפים ולהסרת ריצוף החצר הפתח בקומת המרתף. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הוגשה פנייה לוועדה כי התוכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981 וכי ניתן לאפשר הקלות כמותיות , נושא זה נדרש לבירור של אגף הרישוי. החלטת הוועדה היא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בהתאם להמלצת המחלקה למעט נושא ההקלות הכמותיות הנדרש לבירור נוסף להלן המלצת המחלקה : הבקשה מובאת לדחיה מאחר ולא ניתן לאשר הקלות כמותיות וכן הבקשה מהווה שינוי מהותי מנספח בינוי מחייב שלא מקובל מבחינה תכנונית וכן ולא הושלם תנאי שפ"ע טרם דיון כדלקמן : שטח בניה : קומת מקלט מוצע במפלס 2.54 - : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר- מקור השטחים הינו מכוח הקלות כמותיות שפורסמו תבע 4982 הופקדה לאחר שנת 1989- ע"כ לא ניתן לבקש הקלות כמותיות - ע"כ לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת ויש להסירה מהבקשה. מחסן : מוצע מחסן בשטח 20 מ"ר.	05/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

פורסמה הקלה בדבר תוספת מחסן מעל 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר התוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01.08.1989- ע"כ לא ניתן לאשר הקלות כמותיות ויש לצמצם את המחסן המוצע לשטח של 8% משטח מגורים כמותר. יש להעביר חתך במחסן המוצע – גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. הוצגה תכנית צל למחסנים כנדרש. ממ"דים : קומה א' במפלס +3.12 : מוצע מרחב מוגן בשטח- 8.61 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. הממ"ד המוצע הינו במיקום המיועד לתוספות בניה עפ"י נספח הבינוי ובתכנון שונה מהנספח , התכנון המוצע מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי המחייב מבחינת נצפות והחזות התכנונית יחסית לתכנון המאושר. לא התקבלו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הדירות לשינוי התכנוני המוצע וגם במידה והיו מתקבלות ההליך הנכון לאשר שינוי מהותי כדוגמת המוצע בינוי מנספח הינו בהליך תכנוני מתאים -שינוי נספח הבינוי ולא בינוי בהקלות. ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ויש להתאים לנספח הבינוי. מרפסות/ חצרות : קומת מקלט במפלס -2.54 : ריצוף חצר בשטח- 15.61 מ"ר- היות ואין התכנות לתוספת המוצעת בקומה המקלט כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את ריצוף החצר במפלס זה. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 7- חזית צפונית מוצע ריצוף חצר בשטח – 23.08 מ"ר , התקבלו הסכמות שכנים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. חזית דרומית מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח-6.97 מ"ר, המרפסת הינה בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ נספח מאחר והמלצת המחלקה היא להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע מרפסת		
--	--	--

בהתאם לנספח הבינוי בחזית צפונית. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2625 א תחילת תוקף: 09/07/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 2625 א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. * תכנית מתאר 62.	29/08/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תבע 4982 -לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 19 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.54 : יש לציין כי לא מופיע בנספח הבינוי קומה זו. דירה מס' 7- מוצע מחסן- (ראה סעיף מחסנים) תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת-(ראה סעיף שטחי בנייה) יסודות ממ"ד- (ראה סעיף ממ"ד) וריצוף חצר-(ראה סעיף מרפסות) קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 7- מוצע בקומה זו בשונה מנספח בינוי- ממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד) , חזית צפונית מוצע ריצוף חצר, חזית דרומית מוצע מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה- (ראה סעיף מרפסות וחרצות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6549.00 שהוגש מיום 29.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים –(ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : קומת מקלט מוצע במפלס -2.54 : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר-		
---	--	--

מקור השטחים הינו מכוח הקלות כמותיות שפורסמו תבע 4982 הופקדה לאחר שנת 1989- ע"כ לא ניתן לבקש הקלות כמותיות - ע"כ לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת ויש להסירה מהבקשה. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה מתחת לקומה הקיימת. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. מחסן : מוצע מחסן בשטח 20 מ"ר. פורסמה הקלה בדבר תוספת מחסן מעל 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר התוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01.08.1989- ע"כ לא ניתן לאשר הקלות כמותיות ויש לצמצם את המחסן המוצע לשטח של 8% משטח מגורים כמותר. יש להעביר חתך במחסן המוצע – גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. הוצגה תכנית צל למחסנים כנדרש. ממ"דים : קומה א' במפלס +3.12 : מוצע מרחב מוגן בשטח- 8.61 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. הממ"ד המוצע הינו במיקום המיועד לתוספות בניה עפ"י נספח הבינוי ובתכנון שונה מהנספח , התכנון המוצע מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי המחייב מבחינת נצפות והחזות התכנונית יחסית לתכנון המאושר.		
--	--	--

לא התקבלו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הדירות לשינוי התכנוני המוצע וגם במידה והיו מתקבלות ההליך הנכון לאשר שינוי מהותי כדוגמת המוצע בינוי מנספח הינו בהליך תכנוני מתאים -שינוי נספח הבינוי ולא בינוי בהקלות. ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ויש להתאים לנספח הבינוי. מרפסות/ חצרות : קומת מקלט במפלס -2.54 : ריצוף חצר בשטח- 15.61 מ"ר- היות ואין התכנות לתוספת המוצעת בקומה המקלט כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את ריצוף החצר במפלס זה. קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 7- חזית צפונית מוצע ריצוף חצר בשטח – 23.08 מ"ר , התקבלו הסכמות שכנים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. חזית דרומית מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח-6.97 מ"ר, המרפסת הינה בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ נספח מאחר והמלצת המחלקה היא להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בחזית צפונית. שלביות ביצוע : תכנית 8530 סעיף 8- א' הוראות בתוכנית 4982 סעיף 10-ז' מבוטלות. במקום תחולנה ההוראות הבאות : "תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת יחידת דיור אחת תבוצע בהינף אחד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה" – המוצע עומד בהוראות ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין .		
--	--	--

-במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 23.70.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת הדרכים : ניתן אישור בתאריך 20.06.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4982- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : לא ניתן לאשר את תוספת הבניה בקומת המרתף הממ"ד ומרפסת הזיז אינם מקובלים מבחינה תכנונית התכנון המוצע מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי המחייב מבחינת נצפות והחזות התכנונית יחסית לתכנון המאושר. לא התקבלו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הדירות לשינוי התכנוני המוצע וגם במידה והיו מתקבלות ההליך הנכון לאשר שינוי מהותי כדוגמת המוצע בינוי מנספח הינו בהליך תכנוני מתאים -שינוי נספח הבינוי ולא בינוי בהקלות. ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ויש להתאים לנספח		
--	--	--

הבינוי. . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מאחר ולא ניתן לאשר הקלות כמותיות וכן הבקשה מהווה שינוי מהותי מנספח בינוי מחייב שלא קובל מבחינה תכנונית וכן ולא הושלם תנאי שפ"ע טרם דיון כדלקמן : שטח בניה : קומת מקלט מוצע במפלס 2.54 - : דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר- מקור השטחים הינו מכוח הקלות כמותיות שפורסמו תבע 4982 הופקדה לאחר שנת 1989- ע"כ לא ניתן לבקש הקלות כמותיות - ע"כ לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת ויש להסירה מהבקשה.	29/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסן : מוצע מחסן בשטח 20 מ"ר. פורסמה הקלה בדבר תוספת מחסן מעל 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר התוכנית שחלה בחלקה הופקדה לאחר 01.08.1989- ע"כ לא ניתן לאשר הקלות כמותיות ויש לצמצם את המחסן המוצע לשטח של 8% משטח מגורים כמותר. יש להעביר חתך במחסן המוצע – גבה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. הוצגה תכנית צל למחסנים כנדרש. ממ"דים : קומה א' במפלס 3.12+ : מוצע מרחב מוגן בשטח- 8.61 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. הממ"ד המוצע הינו במיקום המיועד לתוספות בניה עפ"י נספח הבינוי ובתכנון שונה מהנספח , התכנון המוצע מהווה שינוי מהותי מנספח הבינוי המחייב מבחינת נצפות והחזות התכנונית יחסית לתכנון המאושר. לא התקבלו חתימות פוזיטיביות של כל בעלי הדירות לשינוי התכנוני המוצע וגם במידה והיו מתקבלות ההליך הנכון לאשר שינוי מהותי כדוגמת המוצע בינוי מנספח הינו בהליך תכנוני מתאים -שינוי נספח הבינוי ולא בינוי בהקלות. ע"כ לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ויש להתאים לנספח הבינוי. מרפסות/ חצרות : קומת מקלט במפלס 2.54- : ריצוף חצר בשטח- 15.61 מ"ר- היות ואין התכנות לתוספת המוצעת בקומה המקלט כפי שפורט לעיל לא ניתן לאשר את ריצוף החצר במפלס זה. קומת קרקע במפלס 0.00+ :		
---	--	--

דירה מס' 7- חזית צפונית מוצע ריצוף חצר בשטח – 23.08 מ"ר , התקבלו הסכמות שכנים כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. חזית דרומית מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח-6.97 מ"ר, המרפסת הינה בתחום קווי בניין לתוספות ע"פ נספח מאחר והמלצת המחלקה היא להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי בחזית צפונית. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.		
הקלה בדבר תוספת 5% לצורך התאמת נגישות - חריגה מקו בנין קדמי ואחורי - הקלה בדבר תוספת מחסן מעל 8% משטח הדירה עד 20 מ"ר. - הקלה בדבר תוספת 2.5% עבור תוספת קומה . הקלה כמותית תוספת 6% - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת קומה - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת גובה -	02/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

10	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 7,078 ₪ בעבור שימור עצים.
----	--

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בכפוף להסרה שטחים עודפים ולהסרת ריצוף החצר והפתח בקומת המרתף.

הושלמו תנאים כנדרש.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומת מקלט במפלס -2.54 :

דירה מס' 7- מוצע תוספת בינוי למגורים עם מדרגות עליה לדירה הקיימת- בשטח 12.18 מ"ר.

תבע 2625 א' הופקדה לפני 1989- ע"כ ניתן לבקש את הקלות -6% ו-2.5%, תוספת 5% לצורך נגישות.

שטח המגרש- 5742 מ"ר.

מס' הדיירים הזכאים להקלות כמותיות- 84.

הקלה 6%- $5742 * 6\% = 344.52$ לחלק ל-84 דיירים= 4.10 מ"ר.

הקלה 2.5%- $5742 * 2.5\% = 143.55$ לחלק ל-28 דיירים= 5.12 מ"ר.

סה"כ השטחים המותרים- 9.22 מ"ר .

-יש לצמצם את השטח המוצע כדי לעמוד במותר.

הקלה 5%- $5742 * 5\% = 287.1$ לחלק ל-84 דיירים= 3.41 מ"ר. – את שטחי הנגישות לא ניתן לאשר מאחר ומוצע כשטח עיקרי וכן לא מחושבים באופן נכון.

מחסן :

אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף יש לצמצם את גובה המוצע ל-2.20 כדי לעמוד במותר.

מרפסות/ חצרות :

יש פתח מוצע יציאה לחצר אשר לא ניתן לאשר -יש להסירו מהבקשה- ע"כ הריצוף אינו מאושר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2003/0123.34</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית, תוספת גישה למעלית, פיתוח שטח עבור הגישה למעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפלן אברהם אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	62

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14001	תחילת תוקף	12/11/2012			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 14.11.2023 בת.ב 2003/0123.00 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע ומחסן בקומת המרתף".

- בתאריך 19.08.2004 בת.ב 2003/0123.02 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע, מחסן בקומת המרתף והרחבת מרפסת קיימת".

- בתאריך 11.06.2008 בת.ב 2003/0123.05 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 06.04.2009 בת.ב 2003/0123.06 ובו אושר " תוספות בניה, מחסן ומרפסת".
- בתאריך 19.01.2009 בת.ב 2003/0123.07 ובו אושר " בניית מרפסת לדירה קומה א'".
- בתאריך 06.12.2009 בת.ב 2003/0123.08 ובו אושר " חידוש היתר לתוספת לדירה בקומת הקרקע".
- בתאריך 26.10.2011 בת.ב 2003/0123.09 ובו אושר " תוספות בנייה ומרפסות".
- בתאריך 31.12.2013 בת.ב 2003/0123.11 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 27.04.2015 בת.ב 2003/0123.12 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 06.10.2014 בת.ב 2003/0123.14 ובו אושר " תוספת בנייה ומרפסות".
- בתאריך 20.07.2015 בת.ב 2003/0123.15 ובו אושר " תוספת בניה מחסן ומרפסת".
- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 2003/0123.16 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2003/0123.17 ובו אושר " תוספת מרפסות".
- בתאריך 06.10.2014 בת.ב 2003/0123.18 ובו אושר " היתר שימוש במעטפת מאושרת ותוספת מרפסת עפ"י תב"ע".
- בתאריך 09.02.2023 בת.ב 2003/0123.19 ובו אושר " חידוש היתר - היתר מספר 108500".
- בתאריך 17.01.2018 בת.ב 2003/0123.22 ובו אושר " תוספת בנייה ממ"ד ומרפסת".
- בתאריך 17.03.2020 בת.ב 2003/0123.23 ובו אושר " תוספת בניה על הגג ובניית מרפסת".
- בתאריך 09.02.2023 בת.ב 2003/0123.24 ובו אושר " חידוש היתר 107643".
- בתאריך 17.09.2020 בת.ב 2003/0123.26 ובו אושר " הוספת מעלית ע"ח פיר קיים ושביל גישה למעלית".
- בתאריך 08.03.2020 בת.ב 2003/0123.28 ובו אושר " תכנית שינויים לתיק 2003/0123.14".
- בתאריך 13.11.2023 בת.ב 2003/0123.30 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת עפ"י תב"ע 4925, מעטפת התוספת מאושרת בתיק 16.123/03 "
- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 2003/0123.32 ובו אושר " תוספת מרפסת זיז".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 35 בניין מדורג בן 5 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30716 חלקה : 9.

מצב מוצע :

חזית צפון מערבית :

קומת מרתף מפלס +46.9 :

מוצע שינויים בפיתוח שטח, תוספת בינוי עבור שירות ומעלית לכל העמודה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה בקו בנין לשם בניית מעלית".

2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית".

3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2023/11/21 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f# בנכס #x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה.
	המעבר המקורה גישה למעלית המוצעת -הקירוי כבישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת .
	-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
	נספח בינוי :
	במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :
	1."חריגה בקו בנין לשם בניית מעלית".
	2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית".

3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית". לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח בבינוי ע"כ נושא הקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14001 -תחילת תוקף 12/11/2012, אזור מגורים ב'. * 4925 -תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. * 2845 -תחילת תוקף 22/04/1982. חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 14001 -סעיף 1.1.2 ו'-	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

גובה הבניין ומס' קומות הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי היינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מוצע מעבר מקורה מעבר לקווי הבניין- יש להסיר את הקירוי המוצע בכדי שלא יהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית 14001- נספח הבינוי מס' 1 היינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים בהם הוא מחייב: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי , שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות : 1."חריגה בקו בנין לשם בנית מעלית " 2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית" 3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית". לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח בבינוי ע"כ נושא הקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה. חזית צפון מערבית : קומת מרתף מפלס +46.9 : מוצע שינויים בפיתוח שטח, תוספת בינוי עבור שירות ומעלית לכל העמודה- בשונה נספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5671/2023 שהוגש מיום 2023.05.02 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין המאושרים-(ראה סעיפים מעלית ושטחי בנייה). מס' קומות : לא מוצע תוספת קומה- לא רלוונטי לבקשה זו.		
---	--	--

מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : המוצע בבקשה 5% שטח נגישות לצורך מעבר למעלית. קומת מרתף מפלס +46.9 : מוצע תוספת בינוי עבור שירות בשטח- 7.34 מ"ר. השטח המוצע חורג מקווי בניין -לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח 5% מעבר לקווי בניין מאשרים. -יש להסיר את הקירוי המוצע לשטח זה ולהציג מעבר בלבד ללא קירוי. מעלית : מוצע בקשה : חזית צפונית מערבית- מוצעת תוספת מעלית מעבר לקווי הבניין לבניין קיים. נשמר מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). תימוכין קניינים : מוצעת תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה שאותה תשרת המעלית . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו.		
--	--	--

שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה זו. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.12.23 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 30.11.23 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 14001 סעיף 4.1.2 ח(4) - הינה רק לתוספות בניה על הגג ע"כ לא רלוונטי לתוספת מעלית נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המעלית המוצעות מקובלת מבחינה תכנונית . -יש להסיר את הקירוי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/10/2023	חריגה בקו בנין לשם בניית מעלית הקלה עבור התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית. תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית.
-------------------------------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

המעלית המוצעת עומדת בהוראות תוכנית 5022 ע"כ אין מניעה לאשרה.

המעבר המקורה גישה למעלית המוצעת -הקירוי כבישה למעלית לא ניתן לאשר מאחר ומוצע מעבר לקו הבניין יש להסיר את הקירוי בכדי שלא יהווה סטיה ניכרת.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי :

במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות :

1. "חריגה בקו בנין לשם בניית מעלית".

2. "הקלה עבו התקנת מעלית ע"י פיר חיצוני ופיתוח שטח עבור המעלית".

3. "תוספת 5% שטחי שירות לצורך מעבר למעלית".

לא פורסמה בגין בניה בשונה מנספח בבינוי ע"כ נושא הקלות מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2004/0721.03</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה, הרחבות ומרפסות מכח תב"ע 833224
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	דהן דניאל
עורך הבקשה	הדר יעל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

ברכת אברהם 28, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
830224	תחילת תוקף	22/12/2022	1	מגורים ומסחר	3274

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 14.03.2001 בת.ב 2000/0194.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש+ מסחר".

- בתאריך 29.11.2000 בת.ב 2000/0194.01 ובו אושר "קומת מסחר ומגורי קשישים".

- בתאריך 07.05.2002 בת.ב 2000/0194.02 ובו אושר "תוספת קומה רביעית למגורים".

- בתאריך 09.12.2002 בת.ב 2000/0194.03 ובו אושר "תוכנית שינויים לקומת הקרקע למסחר מגורים מחסנים ומתקני טכניים".

- בתאריך 15.04.2003 בת.ב 2000/0194.04 ובו אושר "שינויים במהלך הבנייה וצמצום מס' יחידות דיור".

- בתאריך 08.06.2003 בת.ב. 2000/0194.05 ובו אושר "פיצול היתר לקומת המסחר שלב א'".

- בתאריך 01.01.2009 בת.ב. 2000/0194.06 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א' וסגירת מרפסות לדירה בקומה ב'".

- בתאריך 07.08.2005 בת.ב. 2004/0721.00 ובו אושר "פרגולה למרפסת"

- בתאריך 28.05.2000 בת.ב. 2000/0426.00 ובו אושר "עבודות חפירה"

- בתאריך 10.09.2000 בת.ב. 2000/0426.01 ובו אושר "עבודות חפירה"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב ברכת אברהם 28 בניין בן 3 קומות וקומת מסחר .

גוש : 30563 חלקה : 41.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 33- מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של חצר פרטית .

קומה ב' במפלס +3.00 :

דירה מס' 34- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 36- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומה ג' במפלס +6.00 :

דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ד' במפלס +9.00 :

דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה עבור השונה מנספח הבינוי".

"הקלה מהוראות התבע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 41 .

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/03/2024	חוות דעת תכנונית
	המוצע בבקשה תואם את המותר לפי התב"ע 830224 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 830224 תחילת תוקף : 22/12/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ומסחר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 830224 -תחילת תוקף 02/09/2022, אזור מגורים ומסחר. כפיפות : *5166ב'- תחילת תוקף 21/01/2010 . *5022א'- תחילת תוקף 30/01/2000 . * תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 830224 סעיף 4.1.2 (ב')- מס' הקומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ת ו כנית התב"ע 830224 קיים נספח בינוי מס' 1 היינו מנחה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – "עבור בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 33- מוצעת תוספת בינוי למגורים והרחבה של חצר פרטית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 34- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 36- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- כאשר מבוקש חלק מהמותר ע"פ נספח, נספח בינוי היינו מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומדרגות על שטח הדירה הקיימת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג- בשונה מנספח בינוי- כאשר מבוקש חלק מהמותר ע"פ נספח, נספח בינוי היינו מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7042.00 שהוגש מיום 12/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבוע. מס' קומות : ע"פ תבוע 830224 מס' קומות מעל הכניסה הקומות- 4 קומות. קיים בבקשה- 3 קומות מעל הכניסה. מוצע בבקשה- קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבוע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. שטח בניה : המוצע בבקשה בהתאמה לשטחים המותרים ע"פ נספח שטחים. מצב מוצע : קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.84 מ"ר. דירה מס' 33- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.48 מ"ר. קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 34- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.74 מ"ר. דירה מס' 36- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.28 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.51 מ"ר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 115.62 מ"ר. אין מניעה לאשר את השטחים המוצעים.		
---	--	--

שלבי ביצוע : ע"פ תבע 830224 סעיף 7.1 – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה מהוראות התבע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד". " הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה " - במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל כניסה ללא תלות בהרחבות של הקומות הקיימות ללא תותר בנייתה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. "סגירת מרפסות יעשה לכל דירה בנפרד" - המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. "בניית מרפסות זיז יעשה לכל דירה בנפרד" - לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 36 - מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.35 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 39 - מוצעת מרפסת גג בשטח- 8.83 מ"ר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 39 - מוצעת מרפסות גג בשטח- 16.12 מ"ר. אין מניעה לאשר את מרפסות המוצעות . תנאים טרם דיון :		
---	--	--

אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.03.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 26.02.24 - "לאשר את הבקשה" . תימוכין קניינים : התוספות בהתאם לנספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית : תכנית 830224 סעיף 4.1 (ח) —"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" . אין צורך מאחר שהיתר מקורי לבניין הופק בשנת 2000 -לכן אין צורך בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם את המותר לפי התב"ע 830224 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי הקלה מהוראות תב"ע מספר 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

	5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	6	תשלום אגרת בניה
	7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה תואם את המותר לפי התבע 830224 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה
 לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2008/0149.02</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, שימוש למגורים במעטפת קיימת בהיתר, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פישמן בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12657	תחילת תוקף	02/12/2010			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3191	תחילת תוקף	22/01/1990			
8865	תחילת תוקף	30/03/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0152.00 ובו אושר " הקמת בניין ".

- בתאריך 10.03.2009 בת.ב 2008/0149.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 4 קומות, קומה א מעטפת בלבד".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 2008/0149.01 ובו אושר " תוספות בניה".

- בתאריך 05.09.2006 בת.ב 2005/0526.00 ובו אושר " תוספות בניה בשתי עמודות".

	מתאריך	
	21/03/2024	בדיקת המלצה

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8865 תחילת תוקף :	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

30/03/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *12657- תחילת תוקף 02/12/2010- איזור מגורים ג' כפיפות: *8865 - תחילת תוקף 30/03/2005. *3191 - תחילת תוקף 22/01/1990. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 12657-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 12657 קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים-בשונה מנספח הבינוי – התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקונטור המזרחי בהתאם לקיים בפועל בשטח. פורסמה הקלה בנידון . השינוי הינו בתחום קווי הבניין המותרים ובשל השינוי אין השפעה לשאר דיירי העמודה ע"כ ריו מניעה לאשר. קווי בניין:		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6788.00 שהוגש מיום 27.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות מערבית ומזרחית בתחום קווי בניין מאושרים. התוספת המוצעת בחזית הדרומית אושרה בתיק רישוי מס' 2005.526- ובתחום קווי הבניין המותרים. שטח בניה : השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 106.80 מ"ר. -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 12657- סעיף 7.1- "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של		
---	--	--

התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת בקומת קרקע ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע . ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת לנספח בינוי אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 12657 - סעיף 6.12 ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרו.		
--	--	--

-יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח בינוי ושלא בהינף אחד	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו.

-יש לצמצום השטח למותר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה :

השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי .

סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר.

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1974/0681.03</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות, סה"כ 7 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מהנדס סעדי סוהאד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	מהנדס סייאד מוחמד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ווער 11, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	40	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 02.03.1976 בת.ב 1974/0681.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 09.02.1978 בת.ב 1974/0681.01 ובו אושר "שינויים בבניין קיים". (לא נמצא היתר במערכת).

- בתאריך 10.01.1980 בת.ב 1974/0681.02 ובו אושר "שינויים בבניין קיים". (לא נמצא היתר במערכת).

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט, רח' אל ווער 6 קיים בן 2 קומות .

גוש : 30558 חלקה : 5040.

מצב מוצע :

מוצע תוספת 3 קומות על הבניין הקיים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע שינויים בפיתוח שטח, שינוי בקירות חיצונים ותוספת מעלית .

קומה א' במפלס +3.36 :

מוצע שינוי קירות חיצונים תוספת מעלית .

קומה ב' במפלס +6.38 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 5 כוללת ממ"ד ומרפסת גג.

קומה ג' במפלס +9.44 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 6 כוללת ממ"ד ומרפסות גג.

קומה ד' במפלס +12.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 7 כוללת ממ"ד ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +15.90 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5040.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנית . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : - יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : - יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : - יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים , מאחר והבקשה תואמת להוראות התכנית וללא הקלות , להלן עיקרי ההתנגדות :	04/03/2024	בדיקת המלצה תכנית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התנגדות מאת הדייר מסעד נגלה, כתובת המתנגדת בניין המבוקש בקומת הקרקע. "למרשתנו לא היה מושג לשינוי התבע ע"י המבקשת, מרשתנו תפעל בדרכים הרלוונטיות בעניין שינוי התבע שלא כדין וללא פרסום או מתן הודעה כדין. הבקשה הוגשה תוך מצב שווא כאילו המבקשת היא הבעלים של כל זכויות הבניה נשוא הבקשה להיתר כאשר מרשתנו היא הבעלים של 1/4 של הזכויות בחלקה כך שמדובר על בניה של דירות שאמורים להיות בבעלותה כאשר הכל נעשה ללא ידיעתה וללא אישור שלה. יובהר כי מרשתנו רכשה את החלק שלה במקרקעין שנים רבות לפני הרכישה של מבקשת ההיתר. ע"פ חוזה הרכישה למרשתנו שמורים 2 מקומות חניה בלעדיים בשימוש שלה, ברור כי א יבנו עוד 3 קומות למרשתנו לא יוותרו 2 מקומות חניה – דבר המנוגד לדין הפוגע בזכויות הקניין של מרשתנו . בניית 3 קומות הדבר יהפוך את הבניין קטן ושקט למאוכלס וצפוף. מתנגדת למעלית המוצעת היא צמודה חלון חדר השינה מהווה הפרעה, רעש והיזק ראייה. השינוי בפיתוח שטח יפגע בפרטיותה. מוצע קיר בגובה 3 מ' מול חלונות חדרי השינה יחסום את הנוף. בניית המעלית תחסום את המעבר שלה בעלת הדירה מהמטבח לגינה ולחניה. המעלית המוצעת אינה נגישת מאחר והגישה אליה במדרגות בתכנון יש 3 כניסות נפרדות לחניות כאשר מדובר על כניסות ויציאות רבות דבר המהווה סיכון להולכי רגל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 778472-תחילת תוקף 25/09/2021, מגורים ב'. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5620.00 שהוגש מיום 01.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך" . קיים בבקשה- 2 קומות . מוצע בבקשה- תוספת 4 קומות – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם" . קיים בבקשה- 4 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 3 יח"ד – המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		
--	--	--

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה - 814 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי - $1302.4 \text{ מ"ר} = 814 * 160\%$ קיים בבקשה : עיקרי קיים מעל הקרקע : 547.37 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 633.79 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 107.02 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1288.18 מ"ר. השטחים המוצעים בעומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב עובי קירות מלא ביציאה לגג המוצע . מחסן : לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.		
--	--	--

מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +6.38 : מוצע ליחיד מס' 5 מרפסת גג בשטח- 16.72 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.44 : מוצע ליחיד מס' 6 מרפסות גג בשטח- 60.37 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.50 : מוצע ליחיד מס' 7 מרפסת גג בשטח- 23.45 מ"ר בתחום קווי בניין. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומה ב' במפלס +6.38 : מוצע ליחיד מס' 5 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.44 : מוצע ליחיד מס' 6 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.50 : מוצע ליחיד מס' 7 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 06/07/2023 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.02.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 31.01.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. -יש להגיש חו"ד זו כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקבול מבחינה תכנית . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		
--	--	--

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התנגדות מאת הדייר מסעד נגלה, כתובת המתנגדת בניין המבוקש בקומת הקרקע. "למרשתנו לא היה מושג לשינוי התבע ע"י המבקשת, מרשתנו תפעל בדרכים הרלוונטיות בעניין שינוי התבע שלא כדין וללא פרסום או מתן הודעה כדין. הבקשה הוגשה תוך מצב שווא כאילו המבקשת היא הבעלים של כל זכויות הבניה נשוא הבקשה להיתר כאשר מרשתנו היא הבעלים של 1/4 של הזכויות בחלקה כך שמדובר על בניה של דירות שאמורים להיות בבעלותה כאשר הכל נעשה ללא ידיעתה וללא אישור שלה. יובהר כי מרשתנו רכשה את החלק שלה במקרקעין שנים רבות לפני הרכישה של מבקשת ההיתר. ע"פ חוזה הרכישה למרשתנו שמורים 2 מקומות חניה בלעדיים בשימוש שלה, ברור כי א יבנו עוד 3 קומות למרשתנו לא יוותרו 2 מקומות חניה – דבר המנוגד לדין הפוגע בזכויות הקניין של מרשתנו . בניית 3 קומות הדבר יהפוך את הבניין קטן ושקט למאוכלס וצפוף. מתנגדת למעלית המוצעת היא צמודה חלון חדר השינה מהווה הפרעה, רעש והיזק ראייה. השינוי בפיתוח שטח יפגע בפרטיותה. מוצע קיר בגובה 3 מ' מול חלונות חדרי השינה יחסום את הנוף. בניית המעלית תחסום את המעבר שלה בעלת הדירה מהמטבח לגינה ולחניה. המעלית המוצעת אינה נגישת מאחר והגישה אליה במדרגות בתכנון יש 3 כניסות נפרדות לחניות כאשר מדובר על כניסות ויציאות רבות דבר המהווה סיכון להולכי רגל. " מאחר והבקשה תואמת להוראות התכנית וללא הקלות מובא להכרת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנית .

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ניחול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה :

- יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

- יש להמציא תנאי זה.

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים , מאחר והבקשה תואמת להוראות התכנית וללא הקלות , להלן עיקרי ההתנגדות :

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 :

התנגדות מאת הדייר מסעד נגלה, כתובת המתנגדת בניין המבוקש בקומת הקרקע.

"למרשתנו לא היה מושג לשינוי התבע ע"י המבקשת, מרשתנו תפעל בדרכים הרלוונטיות בעניין שינוי התבע שלא כדין וללא פרסום או מתן הודעה כדין.

הבקשה הוגשה תוך מצב שווא כאילו המבקשת היא הבעלים של כל זכויות הבניה נשוא הבקשה להיתר כאשר מרשתנו היא הבעלים של 1/4 של הזכויות בחלקה כך שמדובר על בניה של דירות שאמורים להיות בבעלותה כאשר הכל נעשה ללא ידיעתה וללא אישור שלה.

יובהר כי מרשתנו רכשה את החלק שלה במקרקעין שנים רבות לפני הרכישה של מבקשת ההיתר.

ע"פ חוזה הרכישה למרשתנו שמורים 2 מקומות חניה בלעדיים בשימוש שלה, ברור כי א יבנו עוד 3 קומות למרשתנו לא יוותרו 2 מקומות חניה – דבר המנוגד לדין הפוגע בזכויות הקניין של מרשתנו .

בניית 3 קומות הדבר יהפוך את הבניין קטן ושקט למאוכלס וצפוף.

מתנגדת למעלית המוצעת היא צמודה חלון חדר השינה מהווה הפרעה, רעש והיזק ראה.

השינוי בפיתוח שטח יפגע בפרטיותה.

מוצע קיר בגובה 3 מ' מול חלונות חדרי השינה יחסום את הנוף.

בניית המעלית תחסום את המעבר שלה בעלת הדירה מהמטבח לגינה ולחניה.

המעלית המוצעת אינה נגישת מאחר והגישה אליה במדרגות

בתכנון יש 3 כניסות נפרדות לחניות כאשר מדובר על כניסות ויציאות רבות דבר המהווה סיכון להולכי רגל.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0421.00</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים סה"כ 6 יח"י
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עלי עלי
עורך הבקשה	אדריכל משרד נביל להנדסה ותכנון מוראד עתאמנה
מתכנן השלד	מהנדס משרד נביל להנדסה ותכנון מורד מנאסרה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל אסמאעי סמטה 4 , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30551	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
א7610	תחילת תוקף	02/07/2016			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	בחלקה זו חלה תכנית 762708 בבקשה מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה ובו 6 יח"ד

הבקשה עומדת בהוראת התכנית. המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התקבלה התנגדות אחת, עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנוניים. התקבלה אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הנכס. ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. נדרש תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 3/9/23 החלטת הוועדה מיום זה היתה : לדחות במתכונת המוצעת עקב חריגה בשטחים כעת הוגשה תוכנית מתוקנת וצומצמו השטחים ע"כ הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה להלן המלצת האגף :	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 אזור מגורים 2. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע : שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / מרחק בין בניינים באותו מגרש / הריסת עבירות בניה / הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף (6.12). הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5756.00 מיום : 25/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות המותר עפ"י הוראות תוכנית סעיף 5 הוא מעל הכניסה הקובעת 6 , מתחת לכניסה הקובעת 2. מבקשים כמותר – 6 קומת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. גבהים מוצע +21.43 מ' = 827.93 מקו הקרקע הסופי – כמותר. מספר יחידות דיור		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע 14 יח"ד לדונם שטח המגרש הינו 405 מ"ר סה"כ מותר 6 יח"ד. מוצע בבקשה 6 יח"ד מבקשים כמותר. שטחי בניה שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט: $729 = (405 \cdot 180 / 100)$ מ"ר. מוצע 604.51 מ"ר עיקרי + שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 123.90 מ"ר. יצא שמבקשים 728.41 מ"ר עומדים במותר. שטחי שרות שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר. מוצעים 265.77 מ"ר – עומד במותר. ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי.		
---	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בוצעה הקטנת שטח למרפסות ל12 מ"ר אין מניעה לאשרם. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. צובר גז הצגה פתרון גז בתוכנית. ניהול מי נגר הצגה חישוב המוכיח זאת בהתאם ולפי סעיף 6.4 גידור תאי שטח לבנייה הצגה תוכנית פריסות גדרות העונה לתקנון. תנאים טרם דיון חוות דעת אגף תברואה – תוכנית מאושרת, יש לתכנן פח אחד(1) בנפח 1000 ליטר. חוות דעת מחלקת המאור – תוכנית מאושרת ב- 25/01/23 , במידה ובמסגרת ההיתר -קיים תכנון לפיתוח שצ"פ -שביל/דרך ציבורי - יש לאשר תכנית במחלקת המאור. חוות דעת מחלקת הדרכים – מאושר בתאריך 28/02/23 ואין התנגדות לתוכנית, בכפוף לאישור הסדרי תנועה הכניסה לחניה מהכביש קיים, תנאי לתעודת גמר יהיה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחנייה בהתאם לתוכנית מאושרת. .		
--	--	--

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מאושר בתאריך 02/03/23 ו אין התנגדות לת ו כנית , מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות , בכפוף לאישור מחלקת דרכים . תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור . חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התוכנית מאושרת בתאריך 22/03/23 . חוות דעת אגף שפ"ע – תוכנית מאושרת בתאריך 29/01/23. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנוניים. התקבלה אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הנכס. ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית. שטחים עיקריים : התוכנית מציעה בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 6 יח"ד מוצעים. -שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט : $(180/100*405) = 729 \text{ מ"ר}.$ x200f#x200f741.54# עיקרי שטח עיקרי x200f# מ"ר x200f#x200f-#x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f# שטחי שרות : שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר.	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע 261.97 מ"ר - עומד בדרישה. ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז : יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר : לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה : "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
המוצע מובא לדחייה במתכונת המוצעת, היות ויש חריגה בשטחי הבניה ובהוראות התוכנית. שטחים עיקריים : התוכנית מציעה בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 6 יח"ד מוצעים.	24/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-שיעור שטחי הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרש רק הינו 180% לדונם, ולהלן הפירוט: $729 = (180/100 \cdot 405)$ מ"ר. x200f#x200f741.54# עיקרי שטח עיקרי x200f# מ"ר x200f#x200f-#x200f#x200f# לא עומד בדרישה, מבקשים מעל המותר. x200f# שטחי שרות: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המותר הינו 324 מ"ר. מוצע 261.97 מ"ר - עומד בדרישה. ממדים מוצע 6 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז: יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה: "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 אזור מגורים 2. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע : שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / מרחק בין בניינים באותו מגרש / הריסת עבירות בניה / הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף (6.12). נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5756.00 מיום : 25/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות : מספר קומות המותר עפ"י הוראות תוכנית סעיף 5 הוא מעל הכניסה הקובעת 6 , מתחת לכניסה הקובעת 2. מבקשים כמותר – 6 קומת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.	11/07/2023	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

מרפסות זיז קיימת סטייה קטן בשטח המוצע יש להקטין שטח מרפסות ל- 12 מ"ר צובר גז : יש להציג פתרון לגז בתוכנית. ניהול מי נגר : לפי סעיף 6.4 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב המוכיח זאת בהתאם. גידור תאי שטח לבנייה : "גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'. "בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ – 10 ס"מ". "גובה הגדר לא יפחת מ – 1.20 מ'". "מבנה שער הכניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'". יש להציג תכנית גדר ופרטיה כנדרש בהרמוניקה. תנאים טרם דיון חוות דעת אגף תברואה – תוכנית מאושרת, יש לתכנן פח אחד(1) בנפח 1000 ליטר. חוות דעת מחלקת המאור – תוכנית מאושרת ב- 25/01/23 , במידה ובמסגרת ההיתר -קיים תכנון לפיתוח שצ"פ -שביל/דרך ציבורי - יש לאשר תכנית במחלקת המאור. חוות דעת מחלקת הדרכים – מאושר בתאריך 28/02/23 ואין התנגדות לתוכנית, בכפוף לאישור הסדרי תנועה הכניסה לחניה מהכביש קיים, תנאי לתעודת גמר יהיה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחנייה בהתאם לתוכנית מאושרת. . חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – מאושר בתאריך 02/03/23 ו אין התנגדות לתוכנית , מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד		
---	--	--

חדשות , בכפוף לאישור מחלקת דרכים . תנאי לתעודת גמר אישור רשות תמרור . חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התוכנית מאושרת בתאריך 22/03/23 . חוות דעת אגף שפ"ע – תוכנית מאושרת בתאריך 29/01/23 . התנגדויות התקבלה התנגדות אחת ועיקר הטעון הינו קנייני, היות ומח' רישוי והוועדה אינם עסקים בעניין קנייני יש להם לפנות לבית המשפט לערכאות . חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
	14/07/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בחלקה זו חלה תכנית 762708

בבקשה מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה ובו 6 יח"ד

הבקשה עומדת בהוראת התכנית.

המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התקבלה התנגדות אחת , עיקרי ההתנגדות היא נושאים קניינים ואינם תכנוניים.

התקבלה אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הנכס.

ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

נדרש תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1993/0765.03</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת והרחבת 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולף תמר
עורך הבקשה	מר רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אגרות משה 19, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000	תחילת תוקף	05/09/2015	12	מגורים	1234

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרים לדירות 7, 8

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.58 קומה ג': לדירה 7 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 21.40 מ"ר וכן מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים בפתחים.

לדירה 8 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 20.14 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים פנימיים.

מפלס + 11.44 קומה ד': מוצעת תוספת קומה לכל אחת מן הדירות בהיקף של 74 מ"ר לכל דירה.

וכן הגבהת חדר מדרגות משותף.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע אין היתרים קודמים רלוונטים למעט ההיתר המקורי של המבנה

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36

תום מועד להגשת התנגדויות 05/10/2023 התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים בעלי הנכס החתומים על ההגשה כנדרש.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מדובר בבקשה לתוספת בניה לדירות 7,8 , הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק התקבלה התנגדות אחת של דייר הגר מקומה מתחת למבקשים הטוען את הטענות הבאות :	

הגג הינו גג משותף והוא דורש את חלקו בגג אינו מסכים לעלייה בגג באמצעות סולם ודורש מדרגות הפרסום הגיע אליו מאוחר תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1132786 יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 114000 תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים מספר נספח רלוונטי 4 תכניות כפופות : 1973 ב' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · קווי בניין – אין חריגות מקווי הבניין המאושרים.	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

· מספר קומות – בבקשה מוצעת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי. · נסיגות בכל הקומות – מדובר על בקשה תואמת תב"ע ובכך הנסיגות ע"פ תב"ע נשמרות. · שלבי ביצוע – יש עמידה בשלבי הביצוע הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי בתכנית 14,000 קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 4 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים : הנסיגות בחזיתות ובקומות העליונות ע"פ נספחי הבינוי- הבניה תואמת נספח במדויק ושומרת על הנסיגות. · קווי בניין – אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · מספר קומות – בבקשה מוצעת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי. · שלביות ביצוע – עומד במותר · אי סימון חריגות הבניה – אין עבירות בניה למבקשים.. מדובר בבקשה תואמת נספח מפלס +8.58 קומה ג' : לדירה 7 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 21.40 מ"ר וכן מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים בפתחים. התוספת המוצעת הינה סגירת מרפסת אשר קיימת כבר כך בעבירה בפועל ומוצעת כעת הכשרתה, תואמת במדויק לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרה. מיקום המדרגות המוצע והשינויים בפתחים אינם תואמים נספח אך אין מניעה לאשרם מאחר והנספח אינו מחייב לעיין זה. לדירה 8 מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 20.14 מ"ר וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה ושינויים פנימיים.		
--	--	--

השטח המוצע הינו סגירת מרפסת קיימת תואם נספח במדויק למעט מגרעת פנימית קטנה לטובת פיר אוורור לחדר קיים, אין מניעה לאשר. מיקום המדרגות המוצע והשינויים בפתחים אינם תואמים נספח אך אין מניעה לאשרם מאחר והנספח אינו מחייב לעיין זה. מפלס + 11.44 קומה ד': מוצעת תוספת קומה לכל אחת מן הדירות בהיקף של 74 מ"ר לכל דירה. וכן הגבהת חדר מדרגות משותף. התוספת המוצעת וכן הגבהת חדר מדרגות משותף תואמים במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5286.00 שנמסר בתאריך: 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ו התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4, מספר קומות מוצע: 3 קומות ואחת חדשה, עומד בדרישה.		
---	--	--

גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח : +17.00, גובה סופי לאחר תוספת הקומה בבקשה : +15.30, עומד בדרישה. מספר יחידות דיור בבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 182.66 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור התוספת המוצעת לדירה מס' 7 יש 21 מ"ר- עומד במותר ולדירה מס' 8 20 מ"ר- עומד במותר. עבור תוספת קומה יש 292 מ"ר, אשר מתחלקים ל-4 יח"ד ולכן לכל דירה ניתן 73 מ"ר. בבקשה מוצעת תוספת קומה לכל דירה בהיקף של 70 מ"ר- עומד במותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 13.12 מ"ר עבור הגבהת חדר מדרגות משותף.		
---	--	--

ע"פ נספח לא חושבו שטחים אלה אך צוין בנספח במפורש "הגבהת חדר מדרגות משותף". ממדים בבקשה לא מוצע פתרון מייגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע ע"פ התכנית התקנונית החשה של רמת שלמה שמספרה 1132786 , סעיפי שלביות הביצוע שבתכנית 14000 מבוטלים ובמקומם באים סעיפי שלבית ביצוע חדשים. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת- עומד בדרישה. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי תתאפשר הרחבת יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד נפרדות- עומד בדרישה. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		
--	--	--

מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף בניה תואמת נספח שאינה דורשת חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חו"ד המחלקה לאיכה"ס- התקבל אישור חיזוק מבנים : בתב"ע זו לא קיים סעיף חיזוק מבנים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של דייר הגר מקומה מתחת למבקשים הטוען את הטענות הבאות : הגג הינו גג משותף והוא דורש את חלקו בגג אינו מסכים לעלייה בגג באמצעות סולם ודורש מדרגות הפרסום הגיע אליו מאוחר		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית בניה תואמת נספח, אין מניעה לאשר		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור רשות הכבאות לחדר היציאה לגג	10
	1. תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1132786	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת בניה לדירות 7,8 ,

הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק

התקבלה התנגדות אחת של דייר הגר מקומה מתחת למבקשים הטוען את הטענות הבאות :

הגג הינו גג משותף והוא דורש את חלקו בגג

אינו מסכים לעלייה בגג באמצעות סולם ודורש מדרגות

הפרסום הגיע אליו מאוחר

תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1132786

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2002/0420.29</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק ומרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יצחקי אוראל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 36, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 17.10.2017 בת.ב 2016/0326.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0420.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומת קרקע"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.01 ובו אושר "תוספת לדירה בקומת קרקע ותוספת מהלך מדרגות"

- בתאריך 07.05.2007 בת.ב 2002/0420.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה א"

- בתאריך 21.06.2012 בת.ב 2002/0420.03 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות ומרפסת זיז"

- בתאריך 19.12.2011 בת.ב 2002/0420.04 ובו אושר "תוספת בנייה"
- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 2002/0420.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג עבור 4 יח"ד ותוספת מרפסות זיז".
- בתאריך 10.11.2016 בת.ב 2002/0420.09 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות ומחסנים"
- בתאריך 24.07.2014 בת.ב 2002/0420.10 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תבע"
- בתאריך 13.08.2015 בת.ב 2002/0420.11 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות עבור 3 יח"ד "
- בתאריך 19.02.2018 בת.ב 2002/0420.12 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזה ומרפסת".
- בתאריך 29.08.2018 בת.ב 2002/0420.13 ובו אושר "תוספת בניה".
- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 2002/0420.14 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן, סגירות מרפסות עם אלומיניום וזכוכית, מרפסות זיזית, בניית ממ"דים".
- בתאריך 16.06.2019 בת.ב 2002/0420.15 ובו אושר "התקנה מעלית ופיתוח שטח בהתאם עבודה".
- בתאריך 01.01.2020 בת.ב 2002/0420.16 ובו אושר "ניוד שטחים מהצד לגג הכולל חדר מחוזה ובנית מרפסת זיז".
- בתאריך 12.04.2022 בת.ב 2002/0420.17 ובו אושר "חידוש היתר מס' 108838 "
- בתאריך 25.01.2023 בת.ב 2002/0420.18 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים + מעלית"
- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2002/0420.19 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסות , סגירות מרפסות , ממ"ד "
- ת.ב 2002/0420.21 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".
- ת.ב 2002/0420.22 התיק נמצא בתהליך לאחר וועדה ובו אושרה הבקשה "תוספת בניה ומרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 36 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה 33- מוצעת מרפסת גג.

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה 33 -מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג 5% החלק היחסי".

"הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת שטח מיגון עבור חדר מחוץ".

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 , בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית יש לצמצם לשטח המותר . התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 33 -מוצע תוספת בינוי למגורים לתוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.18 בשטח- 16.04 מ"ר. 4218 * 5% = 9.210 מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

השלמת דירת גג 5% : תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל. שיפור אדריכלי לבניין- יש לקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 2 כניסות ליד. "אין לנו התנגדות עקרונית להרחבות אם הם לצורך הרחבת המקום לטובת בעלי הבית ואם הדבר לא פוגע באיכות חייהם של כלל תושבי האזור. לא מדובר במטרד זמני אלא במטרד שנמשך שנים כמעט ברציפות בעקבות כך האזור נראה כמו אתר בניה עם לכלוך וחומרי בנייה. יש סכנה להולכי רגל ממשאיות וטרקטורים שמסתובבים בנוסף המרחבים המטופחים לא שוקמו. בעלי הדירות דואגים לבנייה שלהם ופחות לנראות החיצונית של הבניין והחזרת המרחב הציבורי לקדמותו. הדרכים בין הבניינים שובשו, צינורות גלויים ובולטים. אנחנו רואים שלצערו אין דבר כזה סוף ומהיתר זה יש צורך לעשות שינוי מהותי במתן אישורים."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985	26/03/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התב- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל-"הקלה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +8.40 : דירה 33- מוצעת מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח שטח זה הינו מגורים עבור הדירה המבוקשת במעמדת פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 33 -מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בניה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6149.00 שהוגש מיום 18.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני תוספות המוצעות		
---	--	--

בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הם מכוח השלמת דירת גג. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 33 -מוצע תוספת בינוי למגורים לתוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.18 בשטח- 16.04 מ"ר. שטח המגרש- 4218 מ"ר. $4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר. השלמת דירת גג 5% : דירה בקומה האחרונה עם מרפסת רחבה עם אפשרות יציאה לגג- ניתן אפשרות השלמת דירת גג 5%. כאשר הבינוי על הגג הינו מכוח ניווד זכויות- נדרש כי כל בעלי דירות הגג יניידו את זכויותיהם לגג ויופק היתר בניה ולאחר מכן ניתן לבקש בקשה 5% השלמת דירת גג. הבינוי על גג זה הינו מכוח ניווד זכויות וכל דירות הגג ניידו את הזכויות לגג, דירה אחת הינה בתהליך היתר בניה. עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- מוצג חישוב כנדרש .		
---	--	--

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. התב"ע לא כולל סעיף סטייה ניכרת- בתב"ע זו לא חל סעיף סטייה ניכרת. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא. מרפסות : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה 33- מוצעת מרפסת גג בשטח- 22.23 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +11.20 : דירה 33 -מוצעת מרפסת גג בשטח-4.53 מ"ר- אין מניעה לאשר. חדר מחוץ : מוצע בבקשה : חדר מחוץ בתחום קווי בנין בשטח- 8.43 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תכנית 4925 סעיף (9. ט') 4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע בבקשה השלמת קומת גג -לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " הקלה משלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג"- ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.		
--	--	--

תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית יש לצמצם לשטח המותר. התקבל לאישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38. הדירה היא בבעלות המתנגדת – 2 כניסות ליד.		
--	--	--

"אין לנו התנגדות עקרונית להרחבות אם הם לצורך הרחבת המקום לטובת בעלי הבית ואם הדבר לא פוגע באיכות חייהם של כלל תושבי האזור. לא מדובר במטרד זמני אלא במטרד שנמשך שנים כמעט ברציפות בעקבות כך האזור נראה כמו אתר בניה עם לכלוך וחומרי בנייה. יש סכנה להולכי רגל ממשאיות וטרקטורים שמסתובבים בנוסף המרחבים המטופחים לא שוקמו. בעלי הדירות דואגים לבנייה שלהם ופחות לנראות החיצונית של הבניין והחזרת המרחב הציבורי לקדמותו. הדרכים בין הבניינים שובשו, צינורות גלויים ובולטים. אנחנו רואים שלצערו אין דבר כזה סוף ומהיתר זה יש צורך לעשות שינוי מהותי במתן אישורים." ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים תכנוניים ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג, 5% החלק היחסי הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין תוספת שטח מיגון עבור חדר מחזק.	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא.	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ההתנגדות לבקשה זו אינה נוגעת בנושאים טכניים ע"כ מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים.

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה טכנית יש לצמצם לשטח המותר .

התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקת היתר בניה בתיק 2002/420.22 בכדי לעמוד במדיניות מהנדס העיר בנושא.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה 33 - מוצע תוספת בינוי למגורים לתוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2002/420.18 בשטח- 16.04 מ"ר.

$4218 * 5\% = 9.210$ מ"ר - חלקי 14 דירות הגג הקיימות = 06.15 מ"ר.

-יש לצמצם את המוצע כך שיעמוד בשטח המותר.

השלמת דירת גג 5% :

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל.

שיפור אדריכלי לבניין- יש לקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גואל אביטל כתובת המתנגד רח' משה סנה 36 דירה 38.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – 2 כניסות ליד.

"אין לנו התנגדות עקרונית להרחבות אם הם לצורך הרחבת המקום לטובת בעלי הבית ואם הדבר לא פוגע באיכות חייהם של כלל תושבי האזור.

לא מדובר במטרד זמני אלא במטרד שנמשך שנים כמעט ברציפות בעקבות כך האזור נראה כמו אתר בניה עם לכלוך וחומרי בנייה.

יש סכנה להולכי רגל ממשאיות וטרקטורים שמסתובבים בנוסף המרחבים המטופחים לא שוקמו.

בעלי הדירות דואגים לבנייה שלהם ופחות לנראות החיצונית של הבניין והחזרת המרחב הציבורי לקדמותו.

הדרכים בין הבניינים שובשו, צינורות גלויים ובולטים.

אנחנו רואים שלצערו אין דבר כזה סוף ומהיתר זה יש צורך לעשות שינוי מהותי במתן אישורים."

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2000/0194.12</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה, הרחבות ומרפסות מכח תב"ע 830224
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קליינמן שמואל זאב
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ברכת אברהם 24, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
7482	תחילת תוקף	21/04/2003			
830224	תחילת תוקף	22/12/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 14.03.2001 בת.ב 2000/0194.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש+ מסחר".

- בתאריך 29.11.2000 בת.ב 2000/0194.01 ובו אושר "קומת מסחר ומגורי קשישים".

- בתאריך 07.05.2002 בת.ב 2000/0194.02 ובו אושר "תוספת קומה רביעית למגורים".

- בתאריך 09.12.2002 בת.ב 2000/0194.03 ובו אושר "תוכנית שינויים לקומת הקרקע למסחר מגורים

מחסנים ומתקנים טכניים".

- בתאריך 15.04.2003 בת.ב 2000/0194.04 ובו אושר "שינויים במהלך הבנייה וצמצום מס' יחידות דיור".
- בתאריך 08.06.2003 בת.ב 2000/0194.05 ובו אושר "פיצול היתר לקומת המסחר שלב א'".
- בתאריך 01.01.2009 בת.ב 2000/0194.06 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה א' וסגירת מרפסות לדירה בקומה ב'".
- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 2000/0194.11 ובו אושר "הרחבות דיור מכח תבע 830224".
- בתאריך 07.08.2005 בת.ב 2004/0721.00 ובו אושר "פרגולה למרפסת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב ברכת אברהם 24,26 בניין בן 3 קומות וקומת מסחר.

גוש : 30563 חלקה : 41.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 28- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

x200f#דירה מס' x200f#x200f#21- מוצעת מעטפת. x200f#

קומה ב' במפלס +3.00 :

דירה מס' 29- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

דירה מס' 24- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומה ג' במפלס +6.00 :

דירה מס' 26- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי במחיצות הדירה, תוספת למגורים ומרפסת גג.

קומה ד' במפלס +9.00 :

דירה מס' 26- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה עבור השונה מנספח הבינוי".

"הקלה מהוראות התבע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1 .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 41 .

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים שטח בניה : -יש לחשב עובי קירות מלא בכל הקומות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שפיגל אפרת כתובת המתנגד רח' משה סנה 24 דירה 22. הדירה היא בבעלות המתנגדת – "התנגדותי לבניה התואמת תבע של משי' רוטמן בדירה 23 צמוד לדירתי, מאחר והיא מבוססת על בינוי שמסומן כקיים ואינו קיים, אצל משי' ברסלויער בדירה מס' 20 בקומה מתחת. אני רוצה לוודא שהבינוי יתבצע בשלבים כפי שנדרש בתקנון. אני מבקשת להתחשב בעובדה שאין לי היכולת לבנות ג"כ ולמנוע מדירתי חסימת שמש נוף אור ואויר. כפי שהתוכנית כיום התוספת הצמודה לדירתי תפגע בכל אלה. אני רוצה לוודא שלא יהיה לי היזק שמיעה או ראיה מתוספת של רוטמן.

תוספת של רוטמן תאלץ אותי לשנות את מיקום המזגן , הדבר יעלה לי ביוקר. ההתנגדות הינה לתוספות מוצעות התואמות לנספח הבינוי ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 830224 תחילת תוקף : 22/12/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 830224 -תחילת תוקף 02/09/2022, אזור מגורים ומסחר. כפיפות :	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

*5166ב' - תחילת תוקף 21/01/2010 . *5022א' - תחילת תוקף 30/01/2000 . * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 830224 סעיף 4.1.2 (ב') - מס' הקומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תו כנית התב"ע 830224 קיים נספח בינוי מס' 1 היינו מנחה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – "עבור בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 28#x200f#x200f - מוצעת תוספת בינוי למגורים - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. x200f# דירה מס' 21 - מוצעת מעטפת – תואם נספח בינוי והתקבלה חתימה של בעי הדירה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 29 - מוצעת תוספת בינוי למגורים - תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. ומרפסת גג-תואמת נפסח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת הגדלת מרפסת גג בתחום קווי בניין בחזית פנימית ופורסמה הקלה כנדרש, המוצע מקובל תכנונית ועומד בשטחים ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 24 - מוצעת תוספת בינוי למגורים - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

דירה מס' 23-מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 26- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי במחיצות הדירה, תוספת למגורים ומרפסת גג- תואם לנספח הבינוי, השינויים פנימיים בתחום התוספות, נספח הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 26#x200f#x200f- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. x200f# קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6990.00 שהוגש מיום 22/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 : מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת- 4 קומות, מתחת לכניסה הקובעת-2 קומות. קיים בבקשה- בן 3 קומות וקומת מסחר. מוצע בבקשה- תוספת קומה ע"כ המוצע עומד בהורות התבע ואין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד. בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. שטח בניה : המוצע בבקשה בהתאמה לשטחים המותרים ע"פ נספח שטחים. מצב מוצע :		
--	--	--

קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 28- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.79 מ"ר. קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 29- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 29.35 מ"ר. דירה מס' 24- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 19.35 מ"ר. דירה מס' 23-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.70 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.73 מ"ר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 26- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 109.98 מ"ר. -יש לחשב עובי קירות מלא בכל הקומות. שלבי ביצוע: ע"פ תבע 830224 סעיף 7.1 – " הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה " - במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה מהוראות התבע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל כניסה ללא תלות בהרחבות של הקומות הקיימות ללא תותר בנייתה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "הקלה מהוראות התבע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד" ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר. "סגירת מרפסות יעשה לכל דירה בנפרד" - המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. "בניית מרפסות זיז יעשה לכל דירה בנפרד" - המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף.		
---	--	--

מרפסות : קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 29- מוצעת מרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח- 13.45 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 23-מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.53 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסת גג בשטח- 16.09 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +9.00 : דירה מס' 26- מוצעת מרפסות גג בשטח- 20.94 מ"ר- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 27.03.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.11.23 - "לאשר את הבקשה" . תימוכין קניינים : התוספות בהתאם לנספח ולכן אין צורך בתימוכין קניינים. במעמד פתיחת התיק התקבלה חתימה של בעלי דירת המעטפת. נוהל בקרה הנדסית : תכנית 830224 סעיף 4.1 (ח) —"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" . מאחר שהיתר מקורי לבניין הופק בשנת 2000 -ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שפיגל אפרת כתובת המתנגד רח' משה סנה 24 דירה 22. הדירה היא בבעלות המתנגדת – "התנגדתי לבניה התואמת תבע של משי' רוטמן בדירה 23 צמוד לדירתי, מאחר והיא מבוססת על בינוי שמסומן כקיים ואינו קיים, אצל משי' ברסלויצר בדירה מס' 20 בקומה מתחת. אני רוצה לוודא שהבינוי יתבצע בשלבים כפי שנדרש בתקנון. אני מבקשת להתחשב בעובדה שאין לי היכולת לבנות ג"כ ולמנוע מדירתי חסימת שמש נוף אור ואויר. כפי שהתוכנית כיום התוספת הצמודה לדירתי תפגע בכל אלה. אני רוצה לוודא שלא יהיה לי היזק שמיעה או ראייה מתוספת של רוטמן. תוספת של רוטמן תאלץ אותי לשנות את מיקום המזגן , הדבר יעלה לי ביוקר. ההתנגדות הינה לתוספות מוצעות התואמות לנספח הבינוי ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום	26/09/2023	הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי הקלה מהוראות תב"ע מס' 830224 בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד.
-----------------	------------	---

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

שטח בניה:

-יש לחשב עובי קירות מלא בכל הקומות.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שפיגל אפרת כתובת המתנגד רח' משה סנה 24 דירה 22.

הדירה היא בבעלות המתנגדת –

"התנגדויות לבניה התואמת תבע של משי' רוטמן בדירה 23 צמוד לדירתי, מאחר והיא מבוססת על בינוי שמסומן כקיים ואינו קיים, אצל משי' ברסלויער בדירה מס' 20 בקומה מתחת.

אני רוצה לוודא שהבינוי יתבצע בשלבים כפי שנדרש בתקנון.

אני מבקשת להתחשב בעובדה שאין לי היכולת לבנות ג"כ ולמנוע מדירתי חסימת שמש נוף אור ואויר.

כפי שהתוכנית כיום התוספת הצמודה לדירתי תפגע בכל אלה.

אני רוצה לוודא שלא יהיה לי היזק שמיעה או ראייה מתוספת של רוטמן.

תוספת של רוטמן תאלץ אותי לשנות את מיקום המזגן , הדבר יעלה לי ביוקר.

ההתנגדות הינה לתוספות מוצעות התואמות לנספח הבינוי ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0082.02</u>
מספר סידורי	85

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממד, מחסן ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בן שושן אברהם שמואל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

אהרון אשכולי 119, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	5	כן

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
755	מגורים ג	1	06/05/2015	תחילת תוקף	124800
6880	אזור מגורים 1..	3	09/07/1981	תחילת תוקף	2625א
	אזור מגורים מיוחד	3	27/06/2001	תחילת תוקף	4982
5742	אזור מגורים 3-4 קומות	5	05/11/1987	תחילת תוקף	5/27/02

תאור הבקשה

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 27.06.2018 בת.ב 2017/0081.00 ובו אושר " תוספת בנייה".

x200f#x200f: #x200f#x200f #x200f#מנהל המערכת x200f#x200f#המנהל x200f#x200f#הקבוצה

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 119, בניין בן 3 קומות וקומת מקלט

גוש : 30714 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומת מקלט במפלס -2.54 :

מוצע ממ"ד עם חצר אנגלית, תוספת מגורים, מחסן ומדרגות עליה לדירה מס' 14.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע הרחבה חדר שירות, שינויים במחיצות הדירה ופתחי החלונות ומרפסת זיז לדירה מס' 14.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי".

"הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5% משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה".

"הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון".

"הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר בקומת מקלט".

"תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחרי שיעור של 40%".

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר. -יש להציג מרפסת זיז נוספות כדי לעמוד בהנחיות החלקה.	

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים חורגים מהמותר . -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מרפסות : צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. מחסן : בבדיקה נמצא כי לבעלי הדירה מס' 14 אושר מחסן בתיק רישוי מס' 1980/779 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף. -יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה . ע"פ פסיקות של וועדת ערר גם חלק שהוא אטום נכלל בזכויות הבנייה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".		
--	--	--

לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת האגף הבקשה תבוא לוועדת התנגדויות . תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *124800- תחילת תוקף 06/05/2015- לא רלוונטי לבניין המבוקש. * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001- לא רלוונטי לבניין המבוקש. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתבע 2625א' -קיים נספח בינוי כללי לא מפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5206.00 שהוגש מיום 13.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין. שטח בניה : השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% והקלה-2.5%. שטח המגרש – 5742 מ"ר. חישוב : חישוב- 5742 * 6% = 344.52 מ"ר לחלק ל-84 דיירים בחלקה = 4.10 מ"ר. חישוב- 5742 * 2.5% = 143.55 מ"ר לחלק ל-56 דיירים בחלקה = 2.56 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.54 : מוצע תוספת מגורים בשטח- 5.23 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע הרחבה חדר שירות בשטח- 2.43 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהמותר . -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד :		
---	--	--

לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצעות מרפסת זיז לדירה מס' 1 לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 6.60 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 0.95 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. שלביות ביצוע : תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס -2.54 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. נבחנה אפשרות למקם את הממ"ד על הקרקע בכדי שיהווה בסיס לעמודה אך לא נמצא אפשרות ראויה מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד בתת הקרקע בכפוף לאישור פיקוד העורף. הוצג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין .		
--	--	--

מחסן : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 2.40- : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 14 בתחום קווי בניין . בשטח- 16.88 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.20 מ' עומד במותר. בבדיקה נמצא כי לבעלי הדירה מס' 14 אושר מחסן בתיק רישוי מס' 1980/779 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף. -יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה . ע"פ פסיקות של וועדת ערר גם חלק שהוא אטום נכלל בזכויות הבנייה. תימוכין קניינים : עבור בנייה מחסן בשטח משותף וממ"ד - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. הוגשו חתימות אך לא של הכניסה הרלוונטי. מכיוון המחסן המוצע לא מאושר אין צורך בחתימות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 12.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש משותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף". לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת האגף הבקשה תבוא לוועדת התנגדויות .		
הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי - הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5 % משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה - הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון - הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר בקומת המקלטים תוספת מרפסת זיו בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 40% -	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	אישור פיקוד העורף הג"א
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר.

-יש להציג מרפסת זיז נוספות כדי לעמוד בהנחיות החלקה.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה:

השטחים המוצעים חורגים מהמותר.

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים.

מרפסות:

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג.

יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.

מחסן:

בבדיקה נמצא כי לבעלי הדירה מס' 14 אושר מחסן בתיק רישוי מס' 1980/779 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף.

-יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

ע"פ פסיקות של וועדת ערר גם חלק שהוא אטום נכלל בזכויות הבנייה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 :

התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156.

הדירה היא בבעלות המתנגד –

"מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף.

החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד.

נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".

לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת האגף הבקשה תבוא לוועדת התנגדויות .

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1993/0821.01</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדיס פנינה שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

חזון איש 11, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000n	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 22.06.1994 בת.ב 1993/0821.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש למגורים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב חזון איש 11 בניין בן 4 קומות מדורג .

גוש : 30562 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.18 :

דירה מס' 8- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומה ד' במפלס +12.24 :

הגבהת חדר מדרגות משותף.

דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

דירה מס' 7- מוצעת מעטפת .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניה בשונה מספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	04/03/2024	הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי (מוצע פחות מרפסת גג אחת מאושרת בנספח) ומקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים. נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם : התנגדות מאת הדיירת שמחה ועקנין, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6. "אני דיירי חזון איש 11 מביעים התנגדות לבנייה על הגג במס' בקשה זו מצורפות חתימות של כל השכנים נשמח להידברות טרם הסכמה עם בעל הדירה "- (מצורף מסמך עם חתימה של 6 דיירים מהבניין המבוקש). התנגדות מאת הדיירת חיה חממי, כתובת המתנגד בניין המבוקש דירה מס' 5 . "חוזרת מחתימתי על ההסכמה של בניה על הגג ומתנגדת לבניה על הגג עד לבירור זכאותי." להלן התיקונים לבקשה : -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14000 ח' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. התוכנית מחליפה : * 1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ח' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע הינם מחייבים. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ע"פ תבע 14000 ח' קיים נספח בינוי מס' 1 טיפוס ד' -היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : קווי בניין המרביים, מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, הריסה ונסיגה בכל הקומות. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי". הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי (מוצע פחות מרפסת גג אחת מאושרת בנספח) מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.18 :		
--	--	--

דירה מס' 8- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח הבינוי מכיוון שנספח הבינוי מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +12.24 : הגבהת חדר מדרגות משותף- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח לדירות הגג ישנם שתי מרפסת גג – בבקשה זו מוצעת מרפסת גג אחת תואמת לנספח הבינוי- נספח הבינוי למנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 7- מוצעת מעטפת- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6234.00 שהוגש מיום 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים . מס' קומות : ע"פ תב 14000 ח' טבלה 5- מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. קיים בבקשה- 4 קומות. מוצע בבקשה- קומה נוספת – עומד בהוראות התב 14000 ח' טבלה 5- מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מניעה לאשר. גבהים : ע"פ תב 14000 ח' טבלה 5- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 15.50 מ'. "(גובה המבנה לא כולל מעקה ויציאת חדר מדרגות לגג)." המוצע עומד בהוראות התב 14000 ח' טבלה 5- מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מניעה לאשר. מס' יח"ד :		
--	--	--

ע"פ תבע 14000 ח' טבלה 5- מספר יח"ד 8 . בבקשה זו מוצעת תוספת בינוי ליח"ד קימת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. שטח בניה : ע"פ תבע 14000 ח'- נספח בינוי מס' 5 -שטחי הבנייה עבור התוספות לשטח עיקרי לקומה המבוקשת-129 מ"ר. לכל דירה – 64.5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.24 : הגבהת חדר מדרגות משותף בשטח- 12.53 מ"ר. דירה מס' 8- תוספת בינוי למגורים בשטח- 60.11 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.24 : דירה מס' 8- מוצעת מרפסת גג בשטח- 19.11 מ"ר לא מקורה בתחום קווי הבניין – אין מניעה לאשר. ממ"דים : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 ז' סעיף 7.1 - "הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי		
--	--	--

יבוצעו בכל קומה , באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות. המוצע בבקשה תוספת בינוי לדירה המבוקשת ומעטפת לדירה הצמודה במעמד פתיחת התיק התקבלה חתימה של בעלי הדירה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.11.23 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : התוספות המוצעת תואמת לנספח בינוי- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . התקבלה חתימת בעלי המעטפת. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 14000 ח'- אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14000 ח' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענותם : התנגדות מאת הדיירת שמחה ועקנין, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6. "אני דיירי חזון איש 11 מביעים התנגדות לבנייה על הגג במס' בקשה זו מצורפות חתימות של כל השכנים נשמח להידברות טרם הסכמה עם בעל הדירה "- (מצורף מסמך עם חתימה של 6 דיירים מהבניין המבוקש). התנגדות מאת הדיירת חיה חממי, כתובת המתנגד בניין המבוקש דירה מס' 5 . "חוזרת מחתימתי על ההסכמה של בניה על הגג ומתנגדת לבניה על הגג עד לבירור זכאותי." הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי (מוצע פחות מרפסת גג אחת מאושרת בנספח) ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	28/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

	9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
--	-------------------------------------

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי (מוצע פחות מרפסת גג אחת מאושרת בנספח) ומקובל מבחינה
תכנונית ואין מניעה לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים.

נושא ההתנגדות מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם :

התנגדות מאת הדיירת שמחה ועקנין, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6.

"אני דיירי חזון איש 11 מביעים התנגדות לבנייה על הגג במס' בקשה זו מצורפות חתימות של כל
השכנים נשמח להידברות טרם הסכמה עם בעל הדירה "- (מצורף מסמך עם חתימה של 6 דיירים
מהבניין המבוקש).

התנגדות מאת הדיירת חיה חממי, כתובת המתנגד בניין המבוקש דירה מס' 5 .

"חוזרת מחתימתי על ההסכמה של בניה על הגג ומתנגדת לבניה על הגג עד לבירור זכאותי."

להלן התיקונים לבקשה :

-יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1994/0025.12</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבנין קיים ובנית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורלנסקי יצחק
עורך הבקשה	אדריכל לייב שרה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אברהם אידלזון 30 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
4036	תחילת תוקף	06/05/1993			
4036ב	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 06.11.1995 בת.ב 09.0025/1994 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות למגורים" .

- בתאריך 29.07.2003 בת.ב 00.0363/2002 ובו אושר "תוספת חדר בקומת מרתף" .

- בתאריך 02.03.2011 בת.ב 00.0077/2011 ובו אושר "התקנת מערכות תאים פוטוולטאים" .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב אברהם אידלזון 30 בניין בן 4 קומות וקומת מחסנים .

גוש : 30729 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומה ד' במפלס +11.20 :

דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים ושתי מרפסות זיז לא מקורות .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה מקו בניין אחורי לבנית מרפסת 40% מהרווח" .

"הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות התבע מס' 4036 ב' לסעיף ובדבר בניה שלא בעמודות שלימות השונה מנספח הבינוי".

"הקלה הוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' בעומק 1.50 מ' המותרים".

"הקלה משלביות ביצוע בתבע מס' 4036 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח".

"הקלה משלביות ביצוע בתבע מס' 4036 ב' בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית המאושר בתבע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 ,

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלביות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת . יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין.	

שלביות ביצוע: מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת + חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטייה ניכרת. -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענותם: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה. השכן מתחת בנה חדר מתחתיי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלבויות ביצוע. נוסיף, מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין. זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה." תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

	28/02/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4036ב תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4036ב'- תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *4036- תחילת תוקף 06/05/1993, אזור מגורים 1. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4036ב'- סעיף 10- "שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 4036ב' קיים נספח מס' 5 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנייה בשונה מנספח. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +11.20 :		

דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים ומרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית-המרפסת תואמת לנספח הבינוי, התוספת בשונה מנספח – (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5788.00 שהוגש מיום 17.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום מירבי חדש ע"פ תבע 4036. קו בניין כחול מירבי לתוספת ע"פ תבע 4036ב'. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : מוצע תוספת ליח"ד קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע 4036ב' נספח בינוי מס' 1. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +11.20 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 23.36 מ"ר. השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה ד' במפלס +11.20 : דירה מס' 9- מוצעת שתי מרפסות זיז לא מקורות .		
--	--	--

שטח סה"כ שתי המרפסות- 10.17 מ"ר עומד במותר. עומק-עד 2.00מ'- ע"פ תקנות תוכנית הכפופה למתאר "ניתן לאשר מרפסת בעומד עד 1.5 מ' בכפוף להקלה" פורסמה הקלה כנדרש " הקלה הוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' בעומק 1.50 מ' המותרים". מרווח-בתחום קווי בניין. יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. שלביות ביצוע: 4036ב' סעיף (9. ו) – "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית . " פורסמה הקלה -"הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות התב"מ מס' 4036 ב' לסעיף ובדבר בניה שלא בעמודות שלמות השונה מנספח הבינוי"- . מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטייה ניכרת . -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. תימוכין קניינים : התוספות המוצעת תואמת לנספח בינוי- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר.		
---	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4036ב' - לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת + חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלבויות ביצוע. יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענות: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם - זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה . השכן מתחת בנה חדר מתחתיי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". " התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלבויות ביצוע. נוסף, מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין. זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 31/10/2023 חריגה מקו בנין אחורי לבנית מרפסת 40% מהמרווח הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות תבע מס' 4036 ב לסעיף ו בדבר בניה שלא בעומדות שלימות השונה מנספח הבינוי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים הקלה בשלבויות ביצוע בתבע מספר 4036 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח הקלה בשלבויות ביצוע בתבע מס' 4036 ב בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית המאשר בתבע		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלבויות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת.

יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין.

שלבויות ביצוע:

מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטייה ניכרת.

-יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם :

התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר.

"אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה.

השכן מתחת בנה חדר מתחתיי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה.

במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". "

התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2.

"בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע.

נוסיף, מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים בגרם בבניין. זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2011/0619.02</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לבית ספר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תאיה עזיז
עורך הבקשה	הנדסאי אבו לאפי פואד
מתכנן השלד	כרופ הייסם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל גוזה 4, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	137	לא
30607	94	לא
30610	138	לא
30610	246	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא הכוללת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת שטחי מגורים קיימים לשטח בית ספר.

כל המפלסי של המבנה הנוכח מבוקשים לשימוש החורג.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013

אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור.

ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפני משורת הדין.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר למגורים הקיימים אשר להם מבוקש השימוש החורג בתיק מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 12/06/2013

וכן היתר לתכנית שינויים בבניין זה בתיק 2011/619.1 שהופק בתאריך 26/07/2016

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בעת פתיחת התיק.

להלן נוסח ההקלה :

הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 14/11/2023 התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל

חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל

חוו"ד תברואה- לא התקבל

חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל

אישור מהנדס העיר- לא התקבל

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר.
	הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013

אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה, מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור. ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפני משורת הדין. לא התקבל אף אישר הנדרש כתנאי לדיון לרבות מבני ציבור ואישור מהנדס עיר לשימוש החורג ולא ניתן היה לבחון כך את הבקשה. בנוסף, ישנו גרם מדרגות מברזל לא חוקי אשר הוקם מעבר לגבולות המגרש, יש לסמנו להריסה ההריסה תהווה תנאי למתן היתר יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת תכניות כפופות : 7828 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

הוראות תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מבוקש מבנה בין שלוש קומות להפיכה ממגורים לבית ספר הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013 אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור. ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפנים משורת הדין. לא התקבל אף אישר הנדרש כתנאי לדיון לרבות מבני ציבור ואישור מהנדס עיר לשימוש החורג ולא ניתן היה לבחון כך את הבקשה. בנוסף, ישנו גרם מדרגות מברזל לא חוקי אשר הוקם מעבר לגבולות המגרש, יש לסמנו להריסתו ההריסה תהווה תנאי למן היתר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5693.00 שנמסר בתאריך : 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 762708, הבקשה עומדת בקווי הבניין, אין תוספת שטח מעבר לקיים		
--	--	--

מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר שטחי שרות: אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר		
--	--	--

ממדים		
ישנם ממדים קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף.		
חדרים מחוזקים		
לי"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
לי"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בעלים יחיד		

תנאים טרם דיון חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל חו"ד איכות סביבה- לא התקבל חו"ד תברואה- לא התקבל חו"ד מבני ציהר – לא התקבל אישור מהנדס העיר התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקריהם : המתנגד עבד אלבני מתנגד לבניית בית ספר בסמיכות לדירתו באזור מגורים שקט ונוח וכן טוען כי ישנם מדרגות מברזל לא חוקיות שהוקמו בשטח ואינן מופיעות בבקשה הנוכחית. המתנגד אבו לבנה טוען טענות זהות למתנגד הראשון וכן טוען כי קיים צו בית משפט להריסת המדרגות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/10/2023	הקלה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר
-------------------------------------	------------	-----------------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
כן	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית ספר.

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 2011/619.00 שהופק בתאריך 16/06/2013

אך הבקשה היתה אמורה להיפתח כשימוש חורג מתכנית היות ובתקנון התכנית החלה בחלקה, מגרש זה מיועד למגורים ולא למבני ציבור.

ושינוי המסלול בוצע ע"י הבוחנת בעת בחינת התיק לפני משורת הדין.

לא התקבל אף אישור הנדרש כתנאי לדיון לרבות מבני ציבור ואישור מהנדס עיר לשימוש החורג ולא ניתן היה לבחון כך את הבקשה.

בנוסף, ישנו גרם מדרגות מברזל לא חוקי אשר הוקם מעבר לגבולות המגרש, יש לסמנו להריסה

וההריסה תהווה תנאי למתן היתר

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2011/0553.01</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בינוי קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משכאת בניה ויזמות בע"מ
עורך הבקשה	קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלבירוני סמטה 4 , בית חנינה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30611	54	כן
30611	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
7469	תחילת תוקף	17/02/2007			
7469	תחילת תוקף	17/02/2007			
790428	תחילת תוקף	10/07/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2013/533.0 בניה חדשה- בנין עם 2 אגפים

מהות הבקשה :

מצב קיים : - בנין אחד עם 2 אגפים

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף 1, מפלס -2.75 :

אגף 1- קיימת קומת חניה הכוללת חניות חדר מדרגות ומעלית

אגף 2- מוצעים מחסנים וחדר מדרגות ומעלית נוספים.

תוכנית קומת פיתוח +קרקע, מפלס 0.00 +2.80 :

אגף 1- קיימת קומת מגורים הכוללת 2 דירות .

אגף 2- קומת חניה כוללת חניות+חדר מדרגות ומעלית.

מוצע חניות נוספות בבקשה זו.

תוכנית קומות א+ב+ג מפלסים : 3.00 + 6.00 + 9.12 :

אגף 1+2- קיימת קומות מגורים הכוללות סה"כ 12 יח"ד.

תוכנית קומה ד , מפלס 12.24 + :

אגף 1- יציאה לגג

אגף 2- קומת מגורים הכוללת 4 יח"ד ,

תוכנית קומה ה , מפלס 15.36 + :

אגף 2- קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד ,

תוכנית קומה ו , מפלס 18.48 + :

אגף 2- קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת.

תוכנית קומת גג , מפלס 21.60 + :

אגף 2- קומת חדר מדרגות לגג.

ברחוב אלבירוני, בית חנינה גוש 30611 חלקה 5055.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים :

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 60 ,

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון. בנוסף נדרשת הכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק. להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לענינים הבאים : אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. להלן התיקונים הנדרשים לבקשה : מרפסות : 29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..) יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם. ניהול מי נגר :

יש להציג חישוב של מי נגר 20% מרפסת גג : בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 790428 תחילת תוקף : 10/07/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *7496 תחילת תוקף 17.02.2007 דרך קיימת או מאושרת.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

*790428 תחילת תוקף 10.07.2021 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 790428 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה המירבי כמצוין בטבלה 5. קווי הבניין העליים המפורטים בתשריט מחייבים. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2.(5) בעניין המרפסות . הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים : אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל את מלוא הזכויות בנייה של המגרש. הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.7.2021 ע"י המח' למידע תכנוני בבקשה המוצעת לא נמצאו חריגות מקווי הבניין		
--	--	--

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספת קומות וקומת חניה חלקית. עבור 2 אגפים בבניין. בבקשה מוצעת בניה רק עבור אגף 2. הנספח מחייב לעניין גובה בניה מירבי. אגף 2- גובה בניה 21.6+ מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה בניה תואמת במדויק לנספח בינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2526 מ"ר שרות-490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות : 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה 4472 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2117.06 מ"ר > 2526 מ"ר שרות-424 מ"ר > 490 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות : 1140.13 מ"ר > 1456 מ"ר. סה"כ שטחי בניה : 2541.70 מ"ר > 4472 מ"ר. הבנין מחולק ל2 אגפים. בבקשה זו מוצעת תוספת רק לגף מס' 2 ולכן לא מוצעים כל השטחים המאושרים בתב"ע. המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של הנספח וכן אין מניעה לאשר. מרפסות : עפ"י תב"ע: בנוסף לשטח העיקרי 200 מ"ר. שטחי המרפסות עברו כל יח"ד לא יעלו על 10 מ"ר לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד מידת עומק המרפסות לא תיהיה גודלה ממידת הרוחב שלה שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת		
--	--	--

מרפסות" מוצע בבקשה : 29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..) יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם. חניה : עפ"י סעיף 4.1.2.(ב) : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. מוצע בבקשה : תוספת מקומות חניה, התקבל אישור מחלקת תנועה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג.. גובה בניה : עפ"י תב"ע : אגף 2- גובה בניה 21.6+מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מוצע בבקשה : אגף 2- גובה בניה 21.6+מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני. מס' יח"ד :		
--	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 22 יח"ד. מוצע בבקשה: 19 יח"ד, לא מוצעות כל יח"ד. כיון שמוצע רק אגף 2 בבנין. תכסית: מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבנין הקיים ע"כ יש לעמוד בתכסית עפ"י תב"ע. תכסית בניה תת קרקעית לא תעלה על 80% שטח המגרש 1887 מ"ר 80% סה"כ 1509.6 מ"ר מוצע בבקשה: 809 מ"ר > 1509.6 מ"ר, עומד במותר. ניהול מי נגר: מבוקשת תוספת בניה על הקרקע בנוסף לבנין הקיים -יש להציג חישוב של מי נגר 20% עפ"י הוראות התוכנית. מרפסת גג: בקומה ה' מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ודרומית, אין מניעה לאשר בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם. מרווח קדמי, פריסת גדרות: בנין קיים, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: היתר לבנין הקיים ניתן ב2011 תיק 2011/53 הבנין נבנה לאחר שנת 1980. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		
--	--	--

תימוכין קיניינים : מצורף נסח טאבו , התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקולבת מבחינה תכנונית. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה - לא התקבל אישור- יש להציג אישור כנדרש. אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור 05.06.23 , אישור מחלקת המאור בשפ"ע -התקבל אישור 24.5.23. אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 13.7.23. אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 05.07.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 11.6.23 תנאי לקבלת תעודת גמר הוטמע במערכת. התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.5.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. הבקשה תואמת תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים ומבקשים.		
---	--	--

	25/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור תוכנית תאורה במחלקה מאור	15
	להציג פיתרון אשפה בהתאם לדרישת מחלקת תברואה	16

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית

מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה טרם דיון.

בנוסף נדרשת הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק.

להלן ההתנגדות שהתקבלה מד"ר דועאא דגאני וד"ר סמאח גבר לעניינים הבאים:

אי הסכמת הבעלים השותפים בחלקה

התוכנית פוגעת בזכויות המתנגדים שהם יקבלו בניה עתידית במגרש הואיל ומגיש הבקשה לנצל

את מלוא הזכויות בנייה של המגרש.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה :

מרפסות :

29.68 מ"ר > 200 מ"ר שטחי המרפסות בבקשה אינם מחושבים נכון(כמרפסות שרות..)

יש לחשב ולהציג נכון את המרפסות הקיימות מבוקשות כך שיהיה ניתן לבדוק בהתאם.

ניהול מי נגר :

יש להציג חישוב של מי נגר 20%

מרפסת גג :

בקומה ו' מוצעת מרפסת גג כמרפסת זיז יש לתקן בהתאם.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2006/0590.04</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביטן אורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 25 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
314369	תחילת תוקף	28/05/2021	17	מגורים ב	1560

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 05.05.2008 בת.ב 2006/0590.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבה דירה קיימת".

- בתאריך 21.01.2015 בת.ב 2006/0590.01 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 31.10.2019 בת.ב 2006/0590.02 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחזור ומרפסת גג".

- בתאריך 22.12.2016 בת.ב 2015/0883.00 ובו אושר "תוספת בניה, ח. מחזוק, מרפסת גג, ח. מדרגות ושינוי פתחים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 25, בניין מדורג בן 5 .

גוש : 30647 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +3.00 :

מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים ומרפסת זיו לא מקורה.

קומה ג' במפלס +9.00 :

מוצעת מרפסת דמה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיו בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. "

"הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המרפסת הזיו המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג בקו אחיד בחזית כדי לא להווה פגיעה חזותית. תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a . שטח בניה :	

מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.00 : מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר. שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.00 : מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. -יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות		
--	--	--

ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 314369 תחילת תוקף : 28/05/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 314369 -תחילת תוקף 28/05/2021, אזור מגורים ב'. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, אזור מגורים כללי. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 314369 מצוין בסעיף 4.2.2 ד'- מודגש כי כל הוראות תכנית מס' 3907, 3907 א' ממשיכות לחול ללא שינוי. בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 43 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – " תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. " "הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה" . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.00 : מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קומה ג' במפלס +9.00 : מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5098.00 שהוגש מיום 12.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תבע 314369 קבעה קווי בניין חדש בחלה המבוקשת. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.		
---	--	--

מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% . שטח המגרש – 1560 מ"ר. חישוב : חישוב- $1560 * 6\% = 93.6$ מ"ר לחלק ל-46 דיירים בחלקה = 2.03 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.00 : משי' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר. שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים. שלביות ביצוע : תבע 3907 – לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה :		
--	--	--

קומה א' במפלס +3.00 : מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- תכנון המרפסת בצורה המבוקשת לא מקובל תכנית. - יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. -יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . קומה ג' במפלס +9.00 : מוצעת מרפסת דמה . תימוכין קניינים : התוספת המוצעת בתחום שטח הדירה הקיימת ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות בבניין. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : לא נדרש.		
---	--	--

נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסת הזיז המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג בקו אחיד בחזית כדי לא להוזה פגיעה חזותית. תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים.		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיו בעומק 2 מ"ר בשונה מ-1.5 מ"ר המותרים הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המרפסת הזיו המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג בקו אחיד בחזית כדי לא להווה פגיעה חזותית.

תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

שטח בניה:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +3.00:

מש' אביטן - מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר.

שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים.

מרפסות:

מוצע בבקשה:

קומה א' במפלס +3.00:

מש' אביטן - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין.

בשטח- 10.27 מ"ר - עומד במותר.

בעומק- 2.00 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' –

מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת .

במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין.

תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה.

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'.

-יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה.

"המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי.

בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה.

"בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות".

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1989/0838.07</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לופיאן יואל יעקב
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 25, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5588	תחילת תוקף	29/05/2000	7	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות וקומה חמישית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של 5% השלמת דירת גג לדירות 14,15

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +8.40 / +7.00 קומה ג': מוצעים שינויים פנימיים בדירות 14,15 וכן שינוי גרם מדרגות פנימי מהיתר קודם.

מפלס +9.80 / +11.20 קומת גג: מוצעת השלמת דירת גג 14,15 וכן שינויים פנימיים בבינוי הקיים לרבות פתחים.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר לתוספת בניה לדירות אלו הכללה תוספת שטח עיקרי במפלס הדירה ותוספת 25 מ"ר על הגג לכל דירה בתיק

היתר זה הופק בתאריך 03/11/2022

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק, להלן נוסח ההקלות :

תוספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג

בניה בשונה מנספח הבינוי

תוספת מרפסת גג

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 18/07/2023 , התקבלו 2 התנגדויות

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 204/06/2023

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מדובר בתוספת השלמת דירה גג לדירות 14,15,

התקבלו 2 התנגדויות , להלן עיקרי הדברים :- דיירת דירה 10 טוענת כי מתנגדת בכל תוקף לבניה מאחר ורוצים לקדם פינוי בינוי בבניין, וכן גרה באתר בניה מלוכלך, הבניין חלש מאוד וישן וזקוק לחיזוק וכן טוענת כי התנגדה לבקשה הקודמת ולא התייחסו אליה. דייר דירה 18 טוען כי אין ביטוח לאתר הבניה והאזור מאוד מלוכלך. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5588 תחילת תוקף : 29/05/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 3907 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	22/01/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי לא מצוין בתקנון האם הנספח מחייב או מנחה ולכן, לפי נוהל המחלקה, נראה בו כמחייב. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח מפלס +8.40 / +7.00 קומה ג' : מוצעים שינויים פנימיים בדירות 14,15 וכן שינוי גרם מדרגות פנימי מהיתר קודם. אין מניעה לאשר מפלס +9.80 / +11.20 קומת גג : מוצעת השלמת דירת גג 14,15 וכן שינויים פנימיים בבינוי הקיים לרבות פתחים. השלמת דירת הגג מבוקשת במסגרת של 5% הקלה בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין זה : מדובר בדירת הגג ישנו בינוי בקומת גג קיים ומאושר בהיתר בתיק 21/227 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין תוספת זו לא הוצגה תכנית צל אך בתיק קודם 21/227 אשר בו בקשו תוספת 25 מ,ר על הגג נאמר כי אין צורך להציג תכנית צל מאחר ותוכננה תוספת של 25 מ"ר לשני דירות הקיימות באותה כניסה ואין צורך לתכנן תכנית צל ליתר הכניסות, נין להתייחס להוראה זו גם בתיק הנוכחי, שאר הדירות הינן בכניסות אחרות. התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5154 שנמסר בתאריך: 17/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

אין חריגה מקו הבניין המאושר מספר קומות אין התייחסות למספר קומות מותר בתקנון תב"ע 5588 , אין תוספת קומה בנספח . מספר קומות קיים בבניין הינו 3 קומות וישנה קומה חלקית שאושרה בתיק קודם מכח תכנית 3907 . אין מניעה לאשר גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים : חישוב 5% שטח חלקה קיימת : 3974 מ"ר, 5% משטח המגרש מהווים 198.7 מ"ר.		
---	--	--

ישנם 10 דירות בעלי גגות ולכן 198.7 לחלק ל-10 = 19.87 מ"ר המגיעים לכל דייר. שטח מוצע לדירה 14 - 19.83 עומד במותר ואין מניעה לאשר שטח מוצע לדירה 15 – 19.85 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעניין זה: מדובר בדירת הגג ישנו בינוי בקומת גג קיים ומאושר בהיתר בתיק 21/227 מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין תוספת זו לא הוצגה תכנית צל אך בתיק קודם 21/227 אשר בו בקשו תוספת 25 מ"ר על הגג נאמר כי אין צורך להציג תכנית צל מאחר ותוכננה תוספת של 25 מ"ר לשני דירות הקיימות באותה כניסה ואין צורך לתכנן תכנית צל ליתר הכניסות, נין להתייחס להוראה זו גם בתיק הנוכחי, שאר הדירות הינן בכניסות		
---	--	--

אחרות.		
התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
איכה"ס- התקבל		
שפ"ע- התקבל		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות , להלן עיקרי הדברים :- דיירת דירה 10 טוענת כי מתנגדת בכל תוקף לבניה מאחר ורוצים לקדם פינוי בינוי בבניין, וכן גרה באתר בניה מלוכלך, הבניין חלש מאוד וישן וזקוק לחיזוק וכן טוענת כי התנגדה לבקשה הקודמת ולא התייחסו אליה. דייר דירה 18 טוען כי אין ביטוח לאתר הבניה והאזור מאוד מלוכלך. חוות דעת אדריכלית התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי ואין מניעה לאשר את הבקשה		
וספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת מרפסת גג	27/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
וספות בניה מכח 5% השלמת קומת גג - בניה בשונה מנספח הבינוי - תוספת מרפסת גג	08/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בתוספת השלמת דירה גג לדירות 14,15,

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים :-

דיירת דירה 10 טוענת כי מתנגדת בכל תוקף לבניה מאחר ורוצים לקדם פינוי בינוי בבניין, וכן גרה באתר בניה מלוכלך, הבניין חלש מאוד וישן וזקוק לחיזוק וכן טוענת כי התנגדה לבקשה הקודמת ולא התייחסו אליה.

דייר דירה 18 טוען כי אין ביטוח לאתר הבניה והאזור מאוד מלוכלך.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0214.00</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	משפחת מזרחי זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	מהנדס אילן ברק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 64 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	135	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000א	תחילת תוקף	28/05/2016			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
5/36/10	פתיחת תיק תרש"צ	19/01/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 31.08.1994 בת.ב 1993/0673.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

מחות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב שלמה זלמן דרוק 64 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש : 30563 חלקה : 135.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס -2.50 :

חזית צפונית- סגירה חניה בתריס.

חזית מזרחית/ דרומית- מש' מזרחי- מוצע תוספת בינוי למגורים .

קומה א' במפלס +0.00 :

מש' מזרחי -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה תקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 135 .

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל.	
יש להשלים תנאים חסרים.	
יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	
נספח בינוי :	
מוצע בבקשה :	

קומת קרקע מפלס -2.50 : חזית צפונית- סגירה חניה בתריס-יש להסיר את סגירה זו מהיתר הבנייה -לא ניתן לאשר. קומה א' במפלס +0.00 : מש' מזרחי -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת למחסן שאושר בהיתר בניין מקורי ושינוי בפתחים- יש להסיר את המדרגות המוצעות יש להציג גישה מגרם המדרגות הקיים ע"פ היתר בניין מקורי. שטח בניה : מצב מוצע : קומת קרקע מפלס -2.50 : חזית מזרחית/ דרומית- מש' מזרחי- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.93 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ט'- "ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים כשטח נוסף להרחבת דיור , אשר גובה הפנימי 2.45 מ' לפחות ואשר ניתן לפתוח בצידו האחד פתחים לאור השמש ואוורור טבעי , עבור שטח עיקרי". "הכשרת חללים בקומת הקרקע תתאפשר בכפוף לשמירה על מרחקים ראויים בין הבניינים, פתורות נאותים לעניין אור ואוויר ועמידה בקווי בניין". המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל. הריסות : תבע 14000 סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. תנאים טרם דיון :		
--	--	--

אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. ניהול מי נגר : - יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמר אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : "מש' מזרחי אינם בעלי הזכויות במקרקעין ואינם רשאים להגיש את הבקשה שבנדון." התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 . הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "המוצע בבקשה הינו במרווח שבין בניינים דרוק 64 ל-66 בו מתגוררות המתנגדות ומהווה חלקה מצרנית וכולל הריסת עבירות בניה באופן חלקי מוצע בבקשה תוספת בתת הקרקע בשטח-48 מ"ר שלא ברור מהכין הזכויות בניה המבוקשות. גבולות החלקה החדשים באי התאמה לתשריט התבע . קביעת קווי בניין באי התאמה משמעותית לתבע המאושרת . הבינוי המוצע בבקשה להיתר בקווי הבניין המסומנים מנוגד לחוק לתבע ולתיק קווי הבניין במידע להיתר וסותר את חלק ד' בחוק תכנון -בנייה במרווחים ומהווה סטיה ניכרת שלא ניתן		
--	--	--

לדון בה במסגרת בקשה להיתר. המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת ואין בסיס להקיף זכויות הבניה כפי שמוצעות בבקשה להיתר. תוספת הבניה המוצעת מהווה פגיעה משמעותית בערך הכנס איכות הדיור וכן פגיעה ברכוש משותף." תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/10 תחילת תוקף : 19/01/2016 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14000 א' -תחילת תוקף 28/05/2016, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. התוכנית מחליפה : * 1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה.	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 א' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. שלבי הביצוע הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה שמעבר ל-3 מ' מגבול החלקה להריסה, הרלוונטיות להיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ע"פ תבע 14000 קיים נספח בינוי מס' 13 טיפוס ד'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס -2.50 : חזית צפונית- סגירה חניה בתריס-יש להסיר את סגירה זו מהיתר הבנייה -לא ניתן לאשר. חזית מזרחית/ דרומית- מש' מזרחי- מוצע תוספת בינוי למגורים – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה). קומה א' במפלס +0.00 : מש' מזרחי -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת למחסן שאושר בהיתר בניין מקורי ושינוי בפתחים- יש להסיר את המדרגות המוצעות יש להציג גישה מגרם המדרגות הקיים ע"פ היתר בניין מקורי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5628.00 שהוגש מיום 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה :		
--	--	--

מצב מוצע : קומת קרקע מפלס 2.50 - : חזית מזרחית/ דרומית- מש' מזרחי- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.93 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ט'- "ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים כשטח נוסף להרחבת דיור , אשר גובה הפנימי 2.45 מ' לפחות ואשר ניתן לפתוח בצידו האחד פתחים לאור השמש ואוורור טבעי , עבור שטח עיקרי". "הכשרת חללים בקומת הקרקע תתאפשר בכפוף לשמירה על מרחקים ראויים בין הבניינים, פתורות נאותים לעניין אור ואוויר ועמידה בקווי בניין". המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000א' סעיף 7.1- "בניה על הגג- הינף אחד"- לא רלוונטי. "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות- כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד"- לא רלוונטי. "בניה בניינים מדורגים- כל קומה באותה כניסה בהינף אחד"- לא רלוונטי. "בנייה בחללים קיימים- תותר בנפרד מיתר ההרחבות שמגרש"-המוצע בבקשה הינו בחלל שלא הוכח לגביו היתר.		
--	--	--

ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות- לא רלוונטי. הריסות : תבע 14000 סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : בנייה על שטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות של בעלי הדירות כנדרש.		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 14000 א' - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל. יש להשלים תנאים חסרים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמר אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגדת. להלן טענות המתנגדת : "מש' מזרחי אינם בעלי הזכויות במקרקעין ואינם רשאים להגיש את הבקשה שבנדון." התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 . הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "המוצע בבקשה הינו במרווח שבין בניינים דרוק 64 ל-66 בו מתגוררות המתנגדות ומהווה חלקה מצרנית וכולל הריסת עבירות בניה באופן חלקי מוצע בבקשה תוספת בתת הקרקע בשטח-48 מ"ר שלא ברור מהכין הזכויות בניה המבוקשות. גבולות החלקה החדשים באי התאמה לתשריט התבע . קביעת קווי בניין באי התאמה משמעותית לתבע המאושרת .		
---	--	--

הבינוי המוצע בבקשה להיתר בקווי הבניין המסומנים מנוגד לחוק לתבע ולתיק קווי הבניין במידע להיתר וסותר את חלק ד' בחוק תכנון -בנייה במרווחים ומהווה סטיה ניכרת שלא ניתן לדון בה במסגרת בקשה להיתר. המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת ואין בסיס להקיף זכויות הבניה כפי שמוצעות בבקשה להיתר. תוספת הבניה המוצעת מהווה פגיעה משמעותית בערך הכנס איכות הדיור וכן פגיעה ברכוש משותף."		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל.

יש להשלים תנאים חסרים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע מפלס 2.50 - :

חזית צפונית- סגירה חניה בתריס-יש להסיר את סגירה זו מהיתר הבנייה -לא ניתן לאשר.

קומה א' במפלס +0.00 :

מש' מזרחי -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת למחסן שאושר בהיתר בניין מקורי ושינוי בפתחים- יש להסיר את המדרגות המוצעות יש להציג גישה מגרם המדרגות הקיים ע"פ היתר בניין מקורי.

שטח בניה :

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס -2.50 :

חזית מזרחית/ דרומית- מש' מזרחי- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.93 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ט'-

"ניתן יהיה לאפשר שימוש בחלל קיים כשטח נוסף להרחבת דיור , אשר גובה הפנימי 2.45 מ' לפחות ואשר ניתן לפתוח בצידו האחד פתחים לאור השמש ואוורור טבעי , עבור שטח עיקרי".

"הכשרת חללים בקומת הקרקע תתאפשר בכפוף לשמירה על מרחקים ראויים בין הבניינים, תפורות נאותים לעניין אור ואוויר ועמידה בקווי בניין".

המוצע בבקשה הינו הכשרת בנייה הקיימת בפועל, אשר נמצאת בתחום חלל שלא הוצג עברו היתר בנייה המוכיח על קיימו של חלל זה בהיתר ע"כ לא ניתן לאשר את השטח זה עד להוכחת היתר בנייה לחלל.

הריסות :

תבע 14000 סעיף 4.1.2 ד'-

מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.

תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

— יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

— יש להמציא תנאי זה.

ניהול מי נגר :

- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת תמר אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 דירה מס' 3.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

להלן טענות המתנגדת :

"מש' מזרחי אינם בעלי הזכויות במקרקעין ואינם רשאים להגיש את הבקשה שבנדון."

התקבלה התנגדות מאת הדייר יהודה אמיתי , כתובת המתנגד בניין מס' 66 .

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

"המוצע בבקשה הינו במרווח שבין בניינים דרוק 64 ל-66 בו מתגוררות המתנגדות ומהווה חלקה מצרנית וכולל הריסת עבירות בניה באופן חלקי

מוצע בבקשה תוספת בתת הקרקע בשטח-48 מ"ר שלא ברור מהכין הזכויות בניה המבוקשות.

גבולות החלקה החדשים באי התאמה לתשריט התבע .

קביעת קווי בניין באי התאמה משמעותית לתבע המאושרת .

הבינוי המוצע בבקשה להיתר בקווי הבניין המסומנים מנוגד לחוק לתבע ולתיק קווי הבניין במידע להיתר וסותר את חלק ד' בחוק תכנון -בנייה במרווחים ומהווה סטיה ניכרת שלא ניתן לדון בה במסגרת בקשה להיתר.

המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת ואין בסיס להקיף זכויות הבניה כפי שמוצעות בבקשה להיתר.

תוספת הבניה המוצעת מהווה פגיעה משמעותית בערך הכנס איכות הדיור וכן פגיעה ברכוש משותף ."

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/0040.01</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טויטו שושנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

מרדכי בוקסבאום 1 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 25.08.1994 בת.ב 1993/0771.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 23.05.2017 בת.ב 2016/0040.00 ובו אושר " הרחבת דיור תוספת קומה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב מרדכי בוקסבאום 1 בניין מדורג בן 4 קומות וקומת תת קרקעית.

גוש : 30563 חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.86 :

מוצע גשר למעלית והריסה של קיר פיתוח.

קומת קרקע מפלס + 0.00 :

מוצע גשר מרוצף למעלית והריסה של קיר פיתוח.

במפלס + 8.58 :

דירה מס' 7 מש' טויטו- מוצע גשר למעלית , סגירה של מרפסת למגורים.

במפלס + 12.00 :

מוצע שינוי למעטפת שאושרה למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ועומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.
	המעלית המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר יש להסירה מהבקשה או להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 (ה')- אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש כסטייה ניכרת . העבירות בנייה הינם של המבקש ע"כ יש לסמן בצהוב להריסה. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת- אך תבע 1132786 אשר עדין לא אושרה ובה יש סעיף שמבטל את סטייה ניכרת לעניין ההריסות - על מנת לעמוד בתבע 14000 ה' תנאי למתן היתר אישור תבע 1132786. הריסות : תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. -יש לסמן בצהוב להריסה את העבירות כנדרש. ניהול מי נגר : יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. מעלית : מוצע בקשה : חזית מערבית- מוצעת מעלית מעבר לקווי הבניין. המעלית המוצעת הינה רק לדירה מס' 7 ולא מוצעת גישה לשאר דייר הבניין וכן מבחינה תכנונית במיקום הנ"ל לא תתאפשר פתיחה לשאר הדירות בחלקה -מאחר והמעלית נושקת לחדרי רחצה לדירות הנוספות. לא נשמר מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של		
--	--	--

המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). בנוסף המעלית מציעה פתחים לשתי קומות של דירת המבקשים דבר אשר יכול להיות פיצול יח"ד עתידי. ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום המעלית המוצעת. -יש להסירה מהבקשה או לחלופין להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין. תימוכין קניינים : מוצעת תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. -יש להגיש חתימות בעלי זכויות ע"ג ההרמוניקה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התנגדות מאת הדייר איטח רפאל, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 4. "אנו מתנגדים לבניית המעלית ולגשר שמוביל מהמדרכה למעלית מטעם היזק ראייה. הגשר עובר סמוך מאוד לחלון חדר ביתנו , למשפחת טויטו יש אישה עם מגבלות -יש קושי של נגישות לאשה המוגבלת. אך עתה שאותה אישה נפטרה (לפני למעלה מחודש) ולא קיימת בעיית נגישות לאף בעל מגבלות אין יותר סיבת הבקשה מחמת מוגבלות וכיוצא בזה אנו מבקשים לא לאשר את בנית המעלית והגשר המוביל אליה. " התנגדות מאת הדייר רחמן מאיר, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6. "הגג הוא רכוש משותף לכלל השכנים ולכן לי יש חלק בגג ואני מתנגד בכל תוקף לבניה על הגג שכן הגג שייך גם לי ומתמיד בנוסף המטרד הנורא לפני ואחרי הבניה של דיירים נוספים בבניין וגרימת הערך של הדירות עקב תוספת בנייה . " המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה.		
---	--	--

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 1132786 - הופקדה 28/07/2023. * 14000 ה'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. התוכנית מחליפה : * 1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 (ה')-	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד הינו מחייב. כל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש כסטייה ניכרת . העבירות בנייה הינם של המבקש ע"כ יש לסמן בצהוב להריסה. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת- אך תבע 1132786 אשר עדין לא אושרה ובה יש סעיף שמבטל את סטייה ניכרת לעניין ההריסות - על מנת לעמוד בתבע 14000 ה' תנאי למתן היתר אישור תבע 1132786. נספח בינוי : ע"פ תבע 14000 ה' קיים נספח בינוי מס' 3 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות . מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.86 : מוצע גשר למעלית והריסה של קיר פיתוח- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). קומת קרקע מפלס + 0.00 : מוצע גשר מרוצף למעלית והריסה של קיר פיתוח- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). במפלס + 8.58 : דירה מס' 7 מש' טויטו- מוצע גשר למעלית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מעלית). וסגירה של מרפסת למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס + 12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

מוצעת מעטפת לדירה הסמוכה – המעטפת תואמת לנספח הבינוי- במעמד התיק התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6556.00 שהוגש מיום 29/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים . המעלית המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מעלית). שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה בהתאם לנספח הבינוי. מצב מוצע : במפלס 8.58 + : דירה מס' 7 משי טויטו- מוצע סגירה של מרפסת למגורים בשטח- 17.51 מ"ר. במפלס 12.00 + : מוצע שינוי למעטפת שאושרה למגורים בשטח- 65.07 מ"ר. מס' קומות : ע"פ תבע 14000 ה'- טבלה מס' 5-מס' קומות מעל הכניסה הקובעת 5. קיים בבקשה-4 קומות. מוצע בבקשה- קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ו' -		
---	--	--

"הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד" - קיים בינוי + מעטפת אשר אושר בתיק רישוי מס' 2016.004.00 וכעת מוצעת שימוש + מעטפת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. "הבניה בניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות" - קיים בינוי אשר אושר בתיק רישוי מס' 2016.004.00 ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד כל כניסה - לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת בניה בחללים קיימים תבוצענה בנפרד מההרחבות האחרות" - לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. הריסות : תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. -יש לסמן בצהוב להריסה את העבירות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-220 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.02.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. מעלית : מוצע בקשה : חזית מערבית- מוצעת מעלית מעבר לקווי הבניין. המעלית המוצעת הינה רק לדירה מס' 7 ולא מוצעת גישה לשאר דייר הבניין וכן מבחינה תכנונית במיקום הנ"ל לא תתאפשר פתיחה לשאר הדירות בחלקה -מאחר והמעלית נושקת לחדרי רחצה לדירות הנוספות. לא נשמר מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). בנוסף המעלית מציעה פתחים לשתי קומות של דירת המבקשים דבר אשר יכול להיות פיצול יח"ד עתידי. ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום המעלית המוצעת. -יש להסירה מהבקשה או לחלופין להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין. תימוכין קניינים : מוצעת תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. -יש להגיש חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה . נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 14000 ו' - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ועומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. המעלית המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר		
---	--	--

יש להסירה מהבקשה או להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 : התנגדות מאת הדייר איטח רפאל, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 4. "אנו מתנגדים לבניית המעלית ולגשר שמוביל מהמדרכה למעלית מטעם היזק ראייה. הגשר עובר סמוך מאוד לחלון חדר ביתנו , למשפחת טויטו יש אישה עם מגבלות -יש קושי של נגישות לאשה המוגבלת. אך עתה שאותה אישה נפטרה (לפני למעלה מחודש) ולא קיימת בעיית נגישות לאף בעל מגבלות אין יותר סיבת הבקשה מחמת מוגבלות וכיוצא בזה אנו מבקשים לא לאשר את בנית המעלית והגשר המוביל אליה. " התנגדות מאת הדייר רחמן מאיר, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6. "הגג הוא רכוש משותף לכלל השכנים ולכן לי יש חלק בגג ואני מתנגד בכל תוקף לבניה על הגג שכן הגג שייך גם לי ומתמיד בנוסף המטרד הנורא לפני ואחרי הבניה של דיירים נוספים בבניין וגרימת הערך של הדירות עקב תוספת בנייה . " המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה.		
הצמדות לקוי בנין	06/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	אישור מכון התקנים
13	תנאי למתן היתר אישור תבע 1132786

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ועומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

המעלית המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר יש להסירה מהבקשה או להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סטייה ניכרת:

ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 (ה')-

אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש כסטייה ניכרת.

העבירות בנייה הינם של המבקש ע"כ יש לסמן בצהוב להריסה.

המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת- אך תבע 1132786 אשר עדין לא אושרה ובה יש סעיף שמבטל את סטייה ניכרת לעניין ההריסות - על מנת לעמוד בתבע 14000 ה' תנאי למתן היתר אישור תבע 1132786.

הריסות:

תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ד'-

מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.

תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין.

-יש לסמן בצהוב להריסה את העבירות כנדרש.

ניהול מי נגר :

יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

מעלית :

מוצע בקשה :

חזית מערבית- מוצעת מעלית מעבר לקווי הבניין.

המעלית המוצעת הינה רק לדירה מס' 7 ולא מוצעת גישה לשאר דיירי הבניין וכן מבחינה תכנונית במיקום הנ"ל לא תתאפשר פתיחה לשאר הדירות בחלקה -מאחר והמעלית נושקת לחדרי רחצה לדירות הנוספות.

לא נשמר מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022).

בנוסף המעלית מציעה פתחים לשתי קומות של דירת המבקשים דבר אשר יכול להיות פיצול יחיד עתידי.

ע"כ לא ניתן לאשר את מיקום המעלית המוצעת.

-יש להסירה מהבקשה או לחלופין להציע במיקום אחר המהווה נגישות לכל דיירי הבניין.

תימוכין קניינים :

מוצעת תוספת מעלית- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה.

-יש להגיש חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2 :

התנגדות מאת הדייר איטח רפאל, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 4.

"אנו מתנגדים לבניית המעלית ולגשר שמוביל מהמדרכה למעלית מטעם היזק ראייה.

הגשר עובר סמוך מאוד לחלון חדר ביתנו , למשפחת טויטו יש אישה עם מגבלות -יש קושי של נגישות לאשה המוגבלת. אך עתה שאותה אישה נפטרה (לפני למעלה מחודש) ולא קיימת בעיית נגישות לאף בעל מגבלות אין יותר סיבת הבקשה מחמת מוגבלות וכיוצא בזה אנו מבקשים לא לאשר את בניית המעלית והגשר המוביל אליה. "

התנגדות מאת הדייר רחמן מאיר, כתובת המתנגדת בניין המבוקש דירה מס' 6.

"הגג הוא רכוש משותף לכלל השכנים ולכן לי יש חלק בגג ואני מתנגד בכל תוקף לבניה על הגג שכן הגג שייך גם לי ומתמיד בנוסף המטרד הנורא לפני ואחרי הבניה של דיירים נוספים בבניין וגרימת הערך של הדירות עקב תוספת בנייה . "

המלצת המחלקה לזמן את מתנגדים לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2016/1113.06</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דורפמן מרדכי
עורך הבקשה	יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

דב בר יקר 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
194480	תחילת תוקף	07/04/2016			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
א1978	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
א6220	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף, בעל 5 קומות מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירות 12, 16 וכן תוספת 3 מחסנים.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 5.25 - קומת מחסנים: מוצעת תוספת של 3 מחסנים, מחסנים אלו קיימים בהיתר קודם וכעת מוצעת השמשתם.

מפלס +2.75 קומת קרקע : מוצעת תוספת של בניית מעטפת לדירה מס' 8 לטובת תוספת מוצעת מעל.

מפלס + 5.50 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 12 הכוללת תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית, דרומית ומערבית בהיקף כולל של 80.71, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז.

מפלס +8.25 קומה ב': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה מס' 16 הכוללת תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית ומערבית בהיקף כולל של 18.09 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים רלוונטים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה שמספרו 2016/1113.1, ההיתר הופק בתאריך 10/03/2021 במסגרתו בקשו מחסנים, ואת המחסנים העתידיים המבוקשים בבקשה הנוכחית, תוספות בניה וממדים לדירות וכן תוספת קומה לדירה 16, המבקשת בבקשה הנוכחית.

2016/1113.2

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות :

בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' בתחום קווי הבניין
- בנייה בשונה משלביות הביצוע (בנייה שלא בהינף אחד)
- בנייה בשונה מנספח הבינוי למרפסות

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות 10/01/2024 –התקבלו 4 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים עליה.

מידע קודם

	מתאריך	
התקבלו 4 התנגדויות מדיירי כניסה ליד כניסת המבקש הטוענות להחשכה, פגיעה בפרטיות ואוויר. ההתנגדויות הינם התנגדות לבינוי התואם תכנית. לפיכך, עניין ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה. בנוסף, נדרש לתן את התכנית כך שהניוד המוצע במפלס העליון לא יחרוג מסף השטחים המאושרים לדירה זו ע"פ תכנית. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים	18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 194480 תחילת תוקף : 04/04/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתקנון התב"ע סעיף 4.1.2(ה') מצוינים סעיפי סטייה ניכרת הבאים : 1. גובה הבנייה. 2. קווי הבניין.	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

3. ומספר יח"ד. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי נספח הבינוי מנחה למעט מספר יח"ד, גובה, מספר קומות, שטחים וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 5.25- קומת מחסנים: מוצעת תוספת של 3 מחסנים, מחסנים אלו אושרו כמחסנים עתידיים בתיק 2016/1113.1 וכעת מוצע השימוש במחסנים אלו ואין מניעה לאשר. מפלס 2.75+ קומת קרקע: מוצעת תוספת של בניית מעטפת לדירה מס' 8 לטובת תוספת מוצעת מעל. התקבלה חתימת על המעטפת המוצעת, המעטפת תואמת לנספח בינוי ואין מניעה לאשר. מפלס 5.50+ קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 12 הכוללת תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית, דרומית ומערבית בהיקף כולל של 80.71, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז. השטח העיקרי בחזית דרומית ומערבית, הממ"ד ומרפסת הזיז תואמים נספח במדויק ואין מניעה לאשר. השטח העיקרי בחזית המזרחית, מוצע בהיקף קטן יותר ממה שהנספח מציע, ומוצעת מרפסת קטנה במקום. המרפסת מוצעת כמרפסת זיז אך היא למעשה מרפסת גג מאחר ומוצעת מעל גג המעטפת, פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח, ובגין בניית מרפסת זו, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה כתובה של הדיירים מעל כי הם מודעים לכך שמרפסת הגג שלהם ע"פ תב"ע תקטן בהתאמה. מפלס 8.25+ קומה ב':		
--	--	--

מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה מס' 16 הכוללת תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית ומערבית בהיקף כולל של 18.09 מ"ר התוספת אינה תואמת נספח בינוי, החלק המוצע בחלק המערבי הינו קטן יותר ממה שהנספח מציע ומוצע בחציו, ויתרת השטח מוצעת בחלק המזרחי, השטח המוצע בחזית המזרחית גדול יותר ממה שהנספח מציע ומבוקש מכח השטח המותר בחזית המערבית, למעשה מבוקש ניוד מחזית מערבית למזרחית. מאחר ומדובר בקומה אחרונה ואין משמעות חזותית לניוד זה, אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים מותרים. יש לחשב כנדרש את מרפסות הגג המבוקשות בצמוד לתוספת העיקרית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/7017.00 שנמסר בתאריך: 19/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 194480 התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשר. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים		
--	--	--

אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להוצאת היתר בניה. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים בנספח הבינוי וחלקה שטח מותר לכל דירה, סך שטח מותר לדירה 12- 82.96 מ"ר, שטח מוצע לדירה זו – 80.71 מ"ר- עומד במותר. סך שטח מותר לדירה 16 הינו 76.05 מ"ר. התוספת המוצעת לדירה זו חורגת מהמותר מאחר ולדירה זו ישנה תוספת קומה קיימת ע"פ תבע זו בהיקף של 72 מ"ר, יש לוודא כי הניוד המוצע אינו חורג מסך שטח מותר שטחי שרות: מוצע ממ"ד תואם נספח ומחסנים מאושרים בהיתר קודם. חדרים מחוזקים לא מוצע		
---	--	--

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז מוצעת מרפסת תואמת נספח תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו כנדרש. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע- התקבל אישור חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש		
---	--	--

התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות : כל ההתנגדויות טוענות להחשכה, פגיעה בנוף, בפרטיות ובאור. חוות דעת אדריכלית הבקשה מקובלת תכנונית		
	13/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התקבלו 4 התנגדויות מדיירי כניסה ליד כניסת המבקש הטוענות להחשכה, פגיעה בפרטיות ואוויר.

ההתנגדויות הינם התנגדות לבינוי התואם תכנית.

לפיכך, עניין ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה.

בנוסף,

נדרש לתן את התכנית כך שהניוד המוצע במפלס העליון לא יחרוג מסף השטחים המאושרים לדירה זו ע"פ תכנית.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פתחים

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1981/0399.03</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זול ובגדול בע"מ זול ובגדול בע"מ
עורך הבקשה	דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

עלית הנוער 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	57	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5237	תחילת תוקף	25/12/2000	57	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 4 קומות, מעל קומת מרתף

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לחנות, בקומת קרקע תחתונה הכוללת תוספת שטח עיקרי אשר קיים בפועל ומוצע להכשרה בהיקף של 18.24 מ"ר, וכן תוספת ממ"ד.

בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח קיים.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

תיק 1981/399 - ההיתר המקורי של הבניין, הופק בתאריך 03/06/1982

ישנם בקשות נוספות בבניין אשר לא הופק בגינם היתר והם אינם מקודמות

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק :

הקלה מנספח הבינוי לבניית ממ"ד

הקלה מקו בניין לבניית ממ"ד.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, , תום מועד להגשת התנגדויות : 06/06/2023 –התקבלו 5 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/01/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 06/12/2023

מחלקת הסדרי תנועה- לא תקבל

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים והמופיעים על הגשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בתוספת לשטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול"	
נדרש לתקן את התכנית כדהלן :	

תנאים : התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש להביא חוו"ד הסדרי תנועה כתנאי לדיון בוועדה- מדובר בתוספת שטח מסחרי. שינויים בפיתוח : מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעיניין גרמי המדרגות המוצעים מפלס +0.95 קומת קרקע : ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש. באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש" קווי בניין : תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה , אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחתכים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית. יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח. לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
--	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח הבינוי מס' 4 לבנין 185 תכניות כפופות : 2745 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח מחייב למעט החלוקה הפנימית של תוספות הבנייה ופתחי יציאה לגינות המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי כמפורט :	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

מפלס 3.38 - קומת קרקע תחתונה : במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לשטח מסחרי קיים בקומת קרקע תחתונה הכוללת תוספת שטח עיקרי אשר קיים בפועל ומוצע להכשרה בהיקף של 18.24 מ"ר, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד אינו תואם את נספח הבינוי ומוצע במסגרת של הקלה. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע במרווח בחזית צידית, בחריגה מקו בניין בשיעור של 3.05 מ', רוחב המרווח הינו 9.79 מ', והבליטה אינה עולה על 2/3 מהמרווח כמותר, הקיר הפונה לחקה הגובלת אטום והחלון מוקם בצד הקידמי כנדרש. הוגשה תכנית צל ליתר בעלי העמודה לממ"ד, התקבלו חתימות שכנים כנדרש 2/3 מבעלי העמודה. בנוסף מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעיניין גרמי המדרגות המוצעים. מפלס +0.95 קומת קרקע : ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש. באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש" קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6396.00 שנמסר בתאריך : 22/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י		
--	--	--

עורכת הבקשה , אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחתכים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית. יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר. מספר קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, אין תוספת גובה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ התב"ע לדירה זו יש תוספת שטח בהיקף של 24 מ"ר, סך שטח עיקרי מבוקש לדירה זו הינו 18.24 מ"ר. השטח עומד במותר		
---	--	--

שטח ממ"ד מוצע 9 מ"ר נטו כמותר- אין מניעה לאשר. ממדים מוצע בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת היתר פקע"ר חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף		
--	--	--

התקבלו חתימות של 66% מבעלי הזכויות בחלקה תנאים טרם דיון איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/01/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 06/12/2023 התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש לשקול האם נדרש אישור הסדרי תנועה ואם ניתן לעשות כתנאי להיתר בניה התנגדויות מתנגד בקומה 3 טוען כי הבניה מפריעה לשטח ציבורי קיים וחוסמת את הכניסה ראשית ומפריעה לחניות קיימות, דייר נוסף טוען כי לא נתן את הסכמתו להרחבה , הסופר השתלט על הרחבה והכניסה לבניין וזה מהווה מטרד. דייר נוסף מתנגד להרחבת החנות וטוען כי היא מהווה מטרד של ממש מפריקה של משאיות, השתלטות על שטח ציבורי וכיוצ"ב. דיירת נוספת מתנגדת וטוענת כי ישנה מצוקת חניה גדולה באזור והמשאיות שפורקות סחורה משתלטות על החניה של התושבים, יוצרות רעש ולכלוך רב. דיירת נוספת מתנגדת לבניית הממ"ד על שטח ובכך מצטמצם השטח של כלל הבניין, ומתנגדת לכניסה החדשה לבניין שם מציעים חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
---	--	--

הקלה מנספח הבינוי לבניית ממ"ד - הקלה מקו בניין לבניית ממ"ד -	16/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת לשטח עיקרי המיועד להרחבת סופר "זול וגדול"

נדרש לתקן את התכנית כדהלן :

תנאים :

התכנית לא הופנתה למחלקת הסדרי תנועה, מבוקש שטח בהיקף של 18 מ"ר, יש להביא חו"ד הסדרי תנועה כתנאי לדיון בוועדה- מדובר בתוספת שטח מסחרי.

שינויים בפיתוח :

מבוקשים שינויים בפיתוח קיים ותוספת גרמי מדרגות מעבר לקווי הבניין תכנית הפיתוח אינה ברורה כלל, לא ברור הצורך במדרגות אלו יש לתת מפלסים ומידע ולהבהיר את התכנית. לאחר שתוגש תכנית מתוקנת ייבחן נושא הפיתוח ועמידה בבניה מותרת במרווח לעיניין גרמי המדרגות

המוצעים

מפלס +0.95 קומת קרקע:

ע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נראה כי לדייר מעל דירת המבקש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספת, אולם המרפסת לא חושבה כנדרש במניין השטחים, דירה זו לא חושבה כשטח קיים והדייר אינו הוצג כמבקש.

באם מבוקשת מרפסת גג יש להציג כנדרש לרבות שטח, ואם לא יש להסיר ולציין "גג ללא שימוש"

קווי בניין:

תכנית 5237 לא כוללת קווי בניין וסומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, אך הקו הכתום לא סומן כנדרש, בנוסף סומנו על גבי החזיתות והחלקים קווי בניין לא נכונים ושאינם מתאימים לתכנית.

יש לתקן בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

יש לציין כי התוספת המוצעת חורגת מקו הבניין הכתום אך היא תואמת במדויק לנספח ולכן אין מניעה לאשר.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות פיתוח.

לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון בוועדת התנגדויות.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2021/0522.00</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת ותוספת בניה על הגג ע"פ תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מן יעקב יהודא
עורך הבקשה	זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

חזון איש 40, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ח	תחילת תוקף	05/09/2015	16	מגורים	267

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות ו-2 כניסות בשכונת רמת שלמה, במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בניה כמפורט להלן:

קומה ב' מפלס +8.56:

מוצעת סגירת מרפסת קיימת לדירה מס' 13 בחזית הדרומית.

קומה ג' מפלס +11.44:

מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 13 הכוללת הגבהת המדרגות המשותף ומרפסת גג, בנוסף מוצע מעטפות לשאר הדיירים בקומה.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר

התיק נידון כבר לאישור בוועדת משנה בתאריך 05/09/2023 והוא קודם בהליכי הרישוי באגף כעת התיק עולה לדיון נוסף לשינוי שם מבקש. הוגשו המסמכים הרלוונטים. להלן שם המבקש החדש : יהודה מן מספר ת.ז. 039528302 אין מניעה לאשר את שינוי שם המבקש. יתר החלטות הוועדה הקודמות נותרות בעינם.		את הבקשה לשינויי מבקשים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ח14000 תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התיק נידון כבר לאישור בוועדת משנה בתאריך 05/09/2023 והוא קודם בהליכי הרישוי באגף כעת התיק עולה לדיון נוסף לשינוי שם מבקש. הוגשו המסמכים הרלוונטים. להלן שם המבקש החדש : יהודה מן מספר ת.ז. 039528302 אין מניעה לאשר את שינוי שם המבקש. יתר החלטות הוועדה הקודמות נותרות בעינם.	19/02/2024	חוות דעת תכנונית
הבקשה היא לסגירת מרפסת ותוספת בניה על גג, הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים .	05/09/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה . הוועדה דוחה את ההתנגדויות כדלקמן : התנגדות לעניין בעלויות - מצורף מסמך מטעם רשות מקרקעי ישראל המוכיח כי המבקש הוא בעל הנכס – ע"כ הוועדה דוחה טענה זו. התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השנייה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38. - תמונות אשר צורפו על ידי עורכת הבקשה מציגה את תוספת הבניה על הגג ממספר זוויות כך שהעניין מעט מטעה את המתנגדים , אך לאורך כלל הצילומים של הבקשה ניתן לראות כי מוצג סימון של מיקום תוספת הבניה על הגג. שאר בעלי הדירות בקומה עליונה בחזו"א 38 ובחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה תיווצר פגיע חזותית – הבינוי המוצע הינו תואם לנספח הבינוי מוצע מעטפות על קומת הגג לדירה הסמוכה למבקש ולשתי דירות נוספות הופק היתר בניה לבינוי על הגג כך שכל בעלי דירות הגג ממשים את זכותם לבינוי על הגג ע"כ הוועדה דוחה טענה זו. טענה לפיצול יח"ד – הבקשה היא להרחבת יח"ד קיימת , לא מוצעת יח"ד נוספת במסגרת הבקשה , בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה –ע"כ הוועדה דוחה טענה זו. הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשנויים ובתנאים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית.		
המוצע תואם נספח ועומד בהוראות התכנית לרבות שלביות התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות והתייחסות המחלקה : ברישום טאבו של הבניין הדירה בקומה עליונה רשומה בבעלות המדינה- מצורף מסמך מטעם רשות מקרקעי ישראל המוכיח כי המבקש הוא בעל הנכס (ארכיב האופטי). התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השנייה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38. - תמונות אשר צורפו על ידי עורכת הבקשה מציגה את תוספת הבניה על הגג ממספר זוויות כך שהעניין מעט מטעה את המתנגדים , אך לאורך כלל הצילומים של הבקשה ניתן לראות כי מוצג סימון של מיקום תוספת הבניה על הגג. שאר השכנים בקומה עליונה בין בחזו"א 38 ובין בחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה יראה קו בניין	24/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

משונה, רק עם עוד תוספת באמצע הגג על רבע הבניין – מוצע מעטפות על קומת הגג, ישנם 4 בעלי דירות גג כאשר לשניים מהם יצא היתר, אחת היא דירת המבקש ועוד אחת מוצעת לה מעטפת והתקבלה חתימה פוזיטיבית. הדירה כעת היא שכורה, לא מכירים את הבונה, אבל כנראה כל כוונתו לעשות יחידות להשכרה. - לצורך טענה זו התוספת המוצעת תרשם בהערת אזהרה בטאבו כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 ח תחילת תוקף : 2015 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1973ב', 14000ח'. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית מתאר 62 מבוטלת. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2 ה' סטייה ניכרת מספר יח"ד : אין בבקשה תוספת יח"ד. קווי בניין : אין חריגות מקווי הבניין. מספר קומות : תוספת הקומה היא בהתאם לתכנית החלה. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות : תואם נספח בינוי. שלבי ביצוע : מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 13 ומעטפות בניה לשאר הדיירים בגג, עומד בדרישה. הבקשה נדונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 10.07.2022 , ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת לנושא שלביות ביצוע אשר נדרש ע"פ תקנון הוראות.	22/08/2023	חוות דעת תכנונית

לאחר הדיון הוכח כי ישנו היתר בניה שיצא לשני דירות גג בתיק מס' 20/513 כך שאין צורך לדרוש מעטפות לדירות אלו, בנוסף יש את דירת המבקש ודירה הצמודה אליו אשר מוצעת לה מעטפת התקבלה הסכמה פוזיטיבית של בעלי הדירה ובוצע משלוח הודעות חוזר בעקבות תוספת המעטפת. תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 16/08/2023 ולא התקבלו התנגדויות חדשות לפרסום החוזר מלבד 3 ההתנגדויות שהתבלו בפתיחת התיק. לפיכך מובא התיק לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש : נספח בינוי לפי סעיף 1.7 תכנית בינוי ופיתוח מנחה למעט קווי הבניין, מספר יח"ד, מספר קומות, הריסות ונסיגות בכל הקומות. מדובר על נספח מספר 4 טיפוס ג'. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 13 כמפורט להלן : קומת מפלס +8.58 : מוצעת סגירת מרפסת קיימת התואמת נספח, אין מניעה לאשר. קומת מפלס +11.44 : מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 13 הכוללת הגבהת גרם המדרגות המשותף ומרפסת גג , ומעטפות בניה לשאר הדירות בגג, תואמת נספח - אין מניעה לאשר. בסעיף 4.1.2(2) מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות לשם הרחבת יח"ד קיימות כמצוין בנספח. התוספת המוצעת תואמת נספח, עומדת בסעיף שלבי הביצוע אשר מהווה סטיה ניכרת, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6367.00 שהוגש מתאריך 07.10.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר קומות מוצעת תוספת קומה לבניין הקיים בהתאם לנספח. גבהים מוצעת תוספת גובה לבניין הקיים בהתאם לנספח.		
--	--	--

מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2 א' (7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים, התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק לרבות במידות, עומד בדרישה. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 ו' (י) בתקנון התב"ע מצוינים שלבי הביצוע: הבניה בקומת הגג בבוצע בהינף אחד. מוצעת בנייה על הגג לדירה מס' 13 ומעטפת בניה לשאר הדירות, עומד בדרישה. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניוי יבוצעו בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד. מוצעת הרחבה בבניוי המדורג לכל קומת גג, עומד בדרישה. הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה. לא רלוונטי. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד. לא רלוונטי. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על בקשה מכוח תכנית ולכן אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 16.03.2022, התקבלו 3		
--	--	--

התנגדויות, עיקרי ההתנגדות : מאוחר יותר לאחר דיון בוצע משלוח הודעות נוסף בעקבות המעטפת שהתווספה בקומת הגג, תום מועד להגדת התנגדויות היה בתאריך 06/08/2023 לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר מלבד אלו שהתקבלו בפתיחת התיק. ברישום טאבו של הבניין הדירה בקומה עליונה רשומה בבעלות המדינה- מצורף מסמך מטעם רשות מקרקעי ישראל המוכיח כי המבקש הוא בעל הנכס (ארכיב האופטי). התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השנייה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38. - תמונות אשר צורפו על ידי עורכת הבקשה מציגה את תוספת הבניה על הגג ממספר זוויות כך שהעניין מעט מטעה את המתנגדים , אך לאורך כלל הצילומים של הבקשה ניתן לראות כי מוצג סימון של מיקום תוספת הבניה על הגג. שאר השכנים בקומה עליונה בין בחזו"א 38 ובין בחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה יראה קו בניין משונה, רק עם עוד תוספת באמצע הגג על רבע הבניין – מוצע מעטפות על קומת הגג, ישנם 4 בעלי דירות גג כאשר לשניים מהם יצא היתר, אחת היא דירת המבקש ועוד אחת מוצעת לה מעטפת והתקבלה חתימה פוזיטיבית. הדירה כעת היא שכורה, לא מכירים את הבונה, אבל כנראה כל כוונתו לעשות יחידות להשכרה. - לצורך טענה זו התוספת המוצעת תרשם בהערת אזהרה בטאבו כנדרש. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת נספח כולל סעיף שלביות ביצוע ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.		
לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סיטה ניכרת משלבי הביצוע אשר נדרשים בתקנון התב"ע. תכניות כפופות 1973ב', 14000ח'. כפיפות לתכנית מתאר התכנית החלה בחלקה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים. היתרים קודמים שיצאו במגרש 1993/0327.00 היתר של הבניין המקורי.	10/07/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת בסעיף 4.1.2(ה') בתקנון התב"ע מצוינים סעיפי הסטייה ניכרת הבאים: מספר יח"ד. אין בבקשה תוספת יח"ד. קווי בניין. אין חריגות מקו בניין. מספר הקומות. תוספת הקומה היא בהתאם לתב"ע. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. תואם נספח. שלבי הביצוע. מוצעת תוספת לדירה אחת מכל קומת הגג, ותוספת לדירה אחת בדירוגים מתוך 2 הקיימות בקומה באותה כניסה. לא עומד בדרישה. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. לפי סעיף 1.7 תכנית בינוי ופיתוח מנחה למעט קווי הבניין, מספר יח"ד, מספר קומות, הריסות ונסיגות בכל הקומות. מדובר על נספח מספר 4 טיפוס ג'. מהות הבקשה בשכונת רמת שלמה, ברחוב חזון איש 40, קיים בניין מגורים עם 2 כניסות ו-4 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 13 כמפורט להלן: קומת מפלס +8.58 מוצעת סגירת מרפסת קיימת. קומת מפלס +11.44 מוצעת לאותה דירה תוספת קומה הכוללת הגבהת גרם המדרגות המשותף ומרפסת גג. בסעיף 4.1.2(א') (2) מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות לשם הרחבת יח"ד קיימות כמצוין בנספח. התוספת המוצעת תואמת נספח, אך יחד עם זאת אינה עומדת בסעיף שלבי הביצוע אשר מהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר את התוספות המוצעות. קווי בניין		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6367.00 שהוגש מתאריך 07.10.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר קומות מוצעת תוספת קומה לבניין הקיים בהתאם לנספח. גבהים מוצעת תוספת גובה לבניין הקיים בהתאם לנספח. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2 א' (7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה, במידה והיה מאושר היה נדרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים, התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק לרבות במידות, עומד בדרישה. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 ו' (י) בתקנון התב"ע מצוינים שלבי הביצוע: הבניה בקומת הגג בבוצע בהינף אחד. מוצעת בנייה על הגג לדירה אחת בלבד סעיף זה מהווה סטיה ניכרת. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניון יבוצעו בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד. מוצעת הרחבה בבניון המדורג לדירה אחת מתוך 2 הקיימות באותה קומה באותה כניסה, לא עומד בדרישה. הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה. לא רלוונטי. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד. לא רלוונטי. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על בקשה מכוח תכנית ולכן אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. תכנית חיזוקים		
---	--	--

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 16.03.2022, התקבלו 3 התנגדויות, עיקרי ההתנגדות: ברישום טאבו של הבניין הדירה בקומה עליונה רשומה בבעלות המדינה. התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השניה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38. שאר השכנים בקומה עליונה בין בחזו"א 38 ובין בחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה יראה קו בניין משונה, רק עם עוד תוספת באמצע הגג על רבע הבניין. הדירה כעת היא שכורה, לא מכירים את הבונה, אבל כנראה כל כוונתו לעשות יחידות להשכרה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות תיקונים המסומנים ע"ג התכנית במערכת המקוונת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת		
לא ניתן לאשר את הבקשה אשר מהווה סיטה ניכרת משלבי הביצוע אשר נדרשים בתקנון התב"ע. תכניות כפופות 1973ב', 14000ח'. כפיפות לתכנית מתאר התכנית החלה בחלקה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים. היתרים קודמים שיצאו במגרש	03/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1993/0327.00 היתר של הבניין המקורי. סטייה ניכרת בסעיף 4.1.2(ה') בתקנון התב"ע מצוינים סעיפי הסטייה ניכרת הבאים: מספר יח"ד. אין בבקשה תוספת יח"ד. קווי בניין. אין חריגות מקו בניין. מספר הקומות. תוספת הקומה היא בהתאם לתב"ע. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. תואם נספח. שלבי הביצוע. מוצעת תוספת לדירה אחת מכל קומת הגג, ותוספת לדירה אחת בדירוגים מתוך 2 הקיימות בקומה באותה כניסה. לא עומד בדרישה. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. לפי סעיף 1.7 תכנית בינוי ופיתוח מנחה למעט קווי הבניין, מספר יח"ד, מספר קומות, הריסות ונסיגות בכל הקומות. מדובר על נספח מספר 4 טיפוס ג'. מהות הבקשה בשכונת רמת שלמה, ברחוב חזון איש 40, קיים בניין מגורים עם 2 כניסות ו-4 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 13 כמפורט להלן: קומת מפלס +8.58 מוצעת סגירת מרפסת קיימת. קומת מפלס +11.44 מוצעת לאותה דירה תוספת קומה הכוללת הגבהת גרם המדרגות המשותף ומרפסת גג. בסעיף 4.1.2(א') מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות לשם הרחבת יח"ד קיימות כמצוין בנספח. התוספת המוצעת תואמת נספח, אך יחד עם זאת אינה עומדת בסעיף שלבי הביצוע אשר מהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר את התוספות המוצעות.		
--	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6367.00 שהוגש מתאריך 07.10.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר קומות מוצעת תוספת קומה לבניין הקיים בהתאם לנספח. גבהים מוצעת תוספת גובה לבניין הקיים בהתאם לנספח. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2 א' (7) מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה, במידה והיה מאושר היה נדרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים, התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק לרבות במידות, עומד בדרישה. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2 ו' (י) בתקנון התב"ע מצוינים שלבי הביצוע: הבניה בקומת הגג בבוצע בהינף אחד. מוצעת בנייה על הגג לדירה אחת בלבד סעיף זה מהווה סטיה ניכרת. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניון יבוצעו בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד. מוצעת הרחבה בבניון המדורג לדירה אחת מתוך 2 הקיימות באותה קומה באותה כניסה, לא עומד בדרישה. הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה. לא רלוונטי. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד. לא רלוונטי. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על בקשה מכוח תכנית ולכן אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים.		
--	--	--

תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 16.03.2022, התקבלו 3 התנגדויות, עיקרי ההתנגדות : ברישום טאבו של הבניין הדירה בקומה עליונה רשומה בבעלות המדינה. התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השניה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38. שאר השכנים בקומה עליונה בין בחזו"א 38 ובין בחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה יראה קו בניין משונה, רק עם עוד תוספת באמצע הגג על רבע הבניין. הדירה כעת היא שכורה, לא מכירים את הבונה, אבל כנראה כל כוונתו לעשות יחידות להשכרה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות תיקונים המסומנים ע"ג התכנית במערכת המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע :	30/06/2022	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים כללי תכניות כפופות 1973ב', 14000ח'. כפיפות לתכנית מתאר התכנית החלה בחלקה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים. היתרים קודמים שיצאו במגרש 1993/0327.00 היתר של הבניין המקורי. סטייה ניכרת בסעיף 4.1.2(ה') בתקנון התב"ע מצוינים סעיפי הסטייה ניכרת הבאים : מספר יח"ד. אין בבקשה תוספת יח"ד. קווי בניין. אין חריגות מקו בניין. מספר הקומות. תוספת הקומה היא בהתאם לתב"ע. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. תואם נספח. שלבי הביצוע. מוצעת תוספת לדירה אחת מכל קומת הגג, ותוספת לדירה אחת בדירוגים מתוך 2 הקיימות בקומה באותה כניסה. לא עומד בדרישה. נספח בינוי בתכנית התב"ע קיים נספח בינוי מפורט. לפי סעיף 1.7 תכנית בינוי ופיתוח מנחה למעט קווי הבניין, מספר יח"ד, מספר קומות, הריסות ונסיגות בכל הקומות. מדובר על נספח מספר 4 טיפוס ג'. מהות הבקשה בשכונת רמת שלמה, ברחוב חזון איש 40, קיים בניין מגורים עם 2 כניסות ו-4 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מספר 13 כמפורט להלן : קומת מפלס +8.58 מוצעת סגירת מרפסת קיימת.		
---	--	--

קומת מפלס +11.44 מוצעת לאותה דירה תוספת קומה הכוללת הגבהת גרם המדרגות המשותף ומרפסת גג. בסעיף 4.1.2(א') מצוין כי תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות לשם הרחבת יח"ד קיימות כמצוין בנספח. התוספת המוצעת תואמת נספח, אך יחד עם זאת אינה עומדת בסעיף שלבי הביצוע אשר מהווה סטיה ניכרת. לא ניתן לאשר את התוספות המוצעות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6367.00 שהוגש מתאריך 07.10.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לפיו סומן קו בניין אדום לתוספות, אין חריגות מקו זה. מספר קומות מוצעת תוספת קומה לבניין הקיים בהתאם לנספח. גבהים מוצעת תוספת גובה לבניין הקיים בהתאם לנספח. מספר יחידות דיור בסעיף 4.1.2(א') מצוין כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה ותירשם על כך הערת אזהרה. אין בבקשה תוספת יח"ד בהתאם לנדרש. בגין אישור הבקשה, במידה והיה מאושר היה נדרש רישום הערת אזהרה בטאבו כנדרש. שטחי בניה השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם כלליים, התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק לרבות במידות, עומד בדרישה. שלבי ביצוע בסעיף 4.1.2(ו') בתקנון התב"ע מצוינים שלבי הביצוע: הבניה בקומת הגג בבוצע בהינף אחד. מוצעת בנייה על הגג לדירה אחת בלבד סעיף זה מהווה סטיה ניכרת. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבניוי יבוצעו בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד. מוצעת הרחבה בבניוי המדורג לדירה אחת מתוך 2 הקיימות באותה קומה באותה כניסה, לא עומד בדרישה. הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה		
---	--	--

בעמודה שלמה. לא רלוונטי. תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד. לא רלוונטי. ממ"דים לא מוצע ממ"ד בבקשה, בגין אישור הבקשה יידרש אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז לא רלוונטי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על בקשה מכוח תכנית ולכן אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת דרישה לחיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 לבניין אשר נבנה שלא בהתאם לתקן 413. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל. שפ"ע – התקבל. התנגדויות במסגרת הבקשה נעשה משלוח הודעות לפי תקנה 36. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 16.03.2022, התקבלו 3 התנגדויות, עיקרי ההתנגדות : ברישום טאבו של הבניין הדירה בקומה עליונה רשומה בבעלות המדינה. התמונות המצורפות לבקשה סותרות אחת את השניה. בחלק מראים את הבנייה בחלק הגג של חזו"א 40 ובחלק מראים בניה גם בחלקו מעל חזו"א 38.		
---	--	--

שאר השכנים בקומה עליונה בין בחזו"א 38 ובין בחזו"א 40 לא עומדים לבנות על הגג, ואם רק שכן אחד יבנה יראה קו בניין משונה, רק עם עוד תוספת באמצע הגג על רבע הבניין. הדירה כעת היא שכורה, לא מכירים את הבונה, אבל כנראה כל כוונתו לעשות יחידות להשכרה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
	05/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

התיק נידון כבר לאישור בוועדת משנה בתאריך 05/09/2023 והוא קודם בהליכי הרישוי באגף

כעת התיק עולה לדיון נוסף לשינוי שם מבקש.

הוגשו המסמכים הרלוונטים.

להלן שם המבקש החדש: יהודה מן מספר ת.ז. 039528302

אין מניעה לאשר את שינוי שם המבקש.

יתר החלטות הוועדה הקודמות נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1987/0755.02</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, סגירת מרפסות להכשרה, תוספת ממ"ד והגדלת מחסן קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בונם אלמוג
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	16
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

ישראל בן זאב 56, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3056	תחילת תוקף	11/08/1985	7	אזור מגורים 3	452

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית מדו משפחתי בין 2 קומות.

מצב מוצע :

מדובר בתוספת לבניין קיים – בית מדו משפחתי (הבית נשוא הבקשה הינו הבית הצפוני), הכוללת תוספת קומה בקומת הקרקע, הכוללת שטחים עיקריים, ממד והרחבת מחסן קיים. וכן תוספת שטח עיקרי בקומה ב'.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

קומת קרקע , מפלס 0.00 : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 67.75 מ"ר וכן תוספת ממ"ד. בנוסף מוצעת הגדלת מחסן קיים. ויצירת קיר תמך לצורך פיר אוורור

קומה ב' , מפלס +5.72 : מוצעת תוספת בינוי לדירה הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בחזית דרומית ומזרחית אשר קיימים כבר בשטח ומבוקשים להכשרה בהיקף כולל של 26.97 מ"ר.

היתרים קודמים :

1987/755 – בניין חדש.

1995/659.1 היתר בניה לדירת המבקש למחסן.

1987/755.1- תוספת שטחים לדירת שכן גובלת, תיק זה טרם קיבל היתר ונמצא בהליכי רישוי באגף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי -

הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5 % משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה -

הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון -

תוספת מחסן עד 20 מ"ר

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26/09/2023 לבקשה הנידונה התקבלו 14 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 3 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בעל הנכס החתום על ההגשה מופיע כבעלים בנסח הטאבו.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

היות וטרם הקבל אישור איכה"ס לבקשה המהווה תנאי לדיון. לאחר ההשלמה יהיה צורך לזמן את המתנגדים. התקבלו 14 התנגדויות לבקשה. יש לקבל אישור פיקוח כי המוצע תואם לקיים בשטח ובכפוף להצגת חומרים קונבנציונליים כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3056 תחילת תוקף : 11/08/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2789 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית 3056 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות , תוספת גובה, הקטנת מרווחים , והגדלת אחוזי בניה, תהווה סטייה ניכרת .	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

מאחר ומדובר בסעיף כוללני המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי בניה המוצע, עפ"י חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר בתיק 21/25 "ככל שמדובר בתכנית ישנה שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית, קובעת כי תוספת אחוזי בניה תחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית מכח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטיה ניכרת" נספח בינוי לא קיים נספח בינוי, התאמת המבוקש להוראות התכנית ולתקנות: קומת קרקע, מפלס 0.00: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 67.75 מ"ר וכן תוספת ממ"ד. בנוסף מוצעת הגדלת מחסן קיים. ויצירת קיר תמך לצורך פיר אוורור בקומת הקרקע קיימת קומת שירות בעלת מחסן שאושר בתיק 1995/659.1, אשר כעת מבוקשת הגדלת המחסן בהיקף של 2.19 מ"ר מכח הקלה של מחסן עד 20 מ"ר. מאחר ומדובר בתכנית שהופקדה לפני 1989 אין מניעה לאשר את ההקלה. שטח מחסן קיים+ מוצע הינו 20 מ"ר בדיוק ואין מניעה לאשר. בנוסף, בקומת הקרקע מבוקשת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 67.75 מ"ר, התוספת מבוקשת מכח 2.5 % לתוספת קומה, כאמור מדובר בהקלה כמותית בתכנית שהופקדה לפני 1989 ולכן אין מניעה לאשר את ההקלה חישוב סך המטרים המותרים מכח הקלה זו ייעשה בפרק "שטחים" חלק מן השטח המוצע מבוקש מכח עודפי זכויות בחלקה והחלק האחרון הנותר מבוקש מכח הקלה כמותית 6%. חישוב סך הזכויות המותרות ועמידתן במותר ייעשה בפרק "שטחים" בנוסף מבוקשת תוספת של ממ"ד בקומה זו. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר:		
---	--	--

מדובר בבית פרטי ולכן אין משמעות לתכנון בעמודה הממ"ד אינו חורג בקווי הבניין. התקבלו חתימות כנדרש מאחר והקומה המוצעת קבורה באדמה, מבוקשת כעין חצר אנגלית התהווה פיר אוורור לקומה זו בדומה למה שאושר בתיק 95/659.1, אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +5.72 : מוצעת תוספת בינוי לדירה הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בחזית דרומית ומזרחית אשר קיימים כבר בשטח ומבוקשים להכשרה בהיקף כולל של 26.97 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת אישור פיקוח כי המוצע תואם לקיים בטח ובכפוף להצגת חומרים קונבנציונליים כנדרש. השטח מבוקש מכח עודפי זכויות כנכתב לעיל, חישוב במותר ייעשה בפרק "שטחים" התוספת עומדת בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרה בכפוף לעמידה ביתר הנושאים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שמספרו 2022/6837.00 שהוגש מיום 08/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 3056, מספר קומות מותר ע"פ תכנית 3 קומות		
---	--	--

מבוקשת הקלה לתוספת קומה , אין מניעה לאשר. גבהים אין חריגות בגבהים מספר יחידות דיור לא מוצע תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: חלק מן המבוקש הינו הכשרת עבירת בניה קיימת השטחים המבוקשים הינם מכוח: 1. יתרת זכויות במגרש- ע"פ תיק המידע הזכויות הניתנות לבניה הינם 4800 מ"ר, הוצגה טבלה על ידי ע"ב של כל ההיתרים בחלקה ומה היקף השטחים שמומשו בכל אחד מהם מומשו סך הכל שטחים בחלקה בהיקף של 3182.1 נשארה יתרת שטח של 1617.81 לחלק ל- 20 בעלי דירות במגרש 16 א', כל דייר יכול לממש 80.89 מ"ר. הקלה כמותית 6%- התכנית הופקדה לפני שנת 1989 לכן אין מניעה לאשר, שטח המגרש הינו 11232 מ"ר, ישנם 69 בעלי דירות בכל החלקה ולכן 6% מתוך שטח החלקה הינו 673.92 מ"ר, לחלק ל=69, כל דייר יכול לקבל 9.77 מ"ר מכח הקלה זו.		
--	--	--

הקלה 2.5% . גם הקלה זו אין מניעה לאשר, שטח החלקה הינו 11232 ולכן 2.8 מתוכה מהווים 280.8 מ"ר, ישנם 69 דיירים בכל החלקה, כל דייר יכול לקבל 4.06 מ"ר מכח הקלה זו. להלן סיכום שטחים מותרים עקריים בחלקה : עודפי זכויות : 80.89 מ"ר 6% הקלה- 9.77 מ"ר 2.5% הקלה- 4.06 מ"ר. סך שטח מותר לכל דייר הינו 94.72 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה 94.72 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממ"ד מבוקש בהיקף של 9 מ"ר נטו שטחי מיגון , אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת אישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. מחסן : מבוקשת הגדלת מחסן מכח הקלה של 20 מ"ר, מחסן קיים + מוצע – 20 מ"ק בדיוק ואין מניעה לאשר. גגות : עפ"י סעיף 10 (ח) (ט) . גגות שטוחים -יבנו עם מעקה מצופה אבן טיבעית זהה לחזיתות בגובה בהתאם לתכנית בנספח הבינוי. גגות משופעים- יהיו מצופים ברעפי חמר שרוף בצבע ועל פי דוגמא הנמצא באגף הרישוי בעיריית ירושלים. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		
--	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות נדרשות תנאים טרם דיון אישור מח' אגף שפ"ע – התקבל אישור איכות הסביבה -טרם התקבל התנגדויות התקבלו 14 התנגדויות. להלן עיקרי הדברים : משפחת סמוחה : מתנגדים לבינוי המוצע בתוספת קומה תחתונה בקרקע עקב פגיעה ברכוש משותף, חשש מפגיעה בתשתיות,		
---	--	--

רועי בן עמי- טוען שתוספת הקומה תסתיר לו נוף ואויר מדירתו וכן הכבדה על תשתיות. בת שבע ציוני : מתנגדת לפתיחת חלונות לכיוון חזית מערבית עקב פגיעה בפרטיות סעדיה נדב- מתנגד לתוספת הקומה עקב חסימת אור ואוויר לביתם, וטוען לפגיעה בזכויות בנייה דוד שמש- מתנגדים לתוספת קומה עקב חסימת אור ואויר משפחת היללי- מתנגד לתוספת הקומה עקב חסימת אור ואוויר, ונוף. אהובי אור- מתנגד לתוספת קומה דוד כהן- מתנגד לתוספת קומה עקב מפגע אסטטי ופגיעה בפרטיות. אברהם צרפתי- מתנגד לתוספות הבניה עקב סמיכות לדירה ועברות בניה המיוחסות למבקש רותי אמיר- טוענת לפגיעה מאיכות חיים, ולסטיה ניכרת בתוספת קומה אהרון מזרחי- מתנגד לירידה בערך הדירה זהבה בן מאיר- מתנגדת לתוספת קומה, דורון אדיר- טוען כי ישנם עבירות בניה רבות, וכי נעשה פיצול יח"ד ולא הודגו הסכמות על בינוי בשטח משותף דורות כהן- מתנגד לתוספת הקומה חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
---	--	--

הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי - הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5% משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה - הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון - תוספת מחסן עד 20 מ"ר	05/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

היות וטרם הקבל אישור איכה"ס לבקשה המהווה תנאי לדיון.

לאחר ההשלמה יהיה צורך לזמן את המתנגדים.

התקבלו 14 התנגדויות לבקשה.

יש לקבל אישור פיקוח כי המוצע תואם לקיים בשטח ובכפוף להצגת חומרים קונבנציונליים כנדרש.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2021/0264.00</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שוויקי חסן
עורך הבקשה	מר שובל נירה
מתכנן השלד	כראמה מחמד וליד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אל הודא סמטה 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	167	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7159א	תחילת תוקף	19/11/2011	167'ב		

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת אין היתרים קודמים בחלקה

מחות הבקשה :

מצב קיים : מגרש ריק.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצעת קומת חניה הכוללת 7 חניות ורמפת גישה לחניון+ח. מדרגות משותף ומעלית.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת +ח. מדרגות משותף ומעלית.

קומה א , מפלס +3.10 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת +ח. מדרגות משותף ומעלית.

בחזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ'.

קומה ב , מפלס +6.20 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת +ח. מדרגות משותף ומעלית.

בחזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ'.

קומה ג , מפלס +9.30 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת +ח. מדרגות משותף ומעלית.

בחזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ'.

קומה ד , מפלס +12.40 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת יח"ד אחת +ח. מדרגות משותף ומעלית.

בחזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ'.

קומת גג , מפלס +15.50 :

מוצעים ח. מדרגות משותף ומעלית, וח. יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה במס' יחידות דיור עד 20% מהמותר".

"הקלה במספר קומות עד קומה אחת מהמותר".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.11.2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ההקלות פורסמו לפי תב"ע קודמת 31232, כעת הוגש תיק מידע חדש וההקלות לא רלוונטיות לתיק.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 167, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה
20/02/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7159א תחילת תוקף : 19/11/2011 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 03.05.2022 נידונה הבקשה בועדת משנה ובה הוחלט "לסגור את תיק הבנין" עפ"י החלטת בית משפט. בתאריך 18.09.2022 התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת המשך תהליך טיפול בתיק. בתאריך 20.12.22 נדון בועדת משנה והבקשה נידחתה בשל היותה סטיה היכרת

כעת הוגש תיק מידע חדש והתיק נבחן עפ"י תב"ע חדשה 762078 החלה במקום(בית חנינה) והתכנית מובאת לדיון לאישור. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 1.2.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 180% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים. שטח המגרש הינו 448 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 806.4 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 500.05 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) >657.25 מ"ר . עומד במותר.		
---	--	--

שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 205.51 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מעלית וחניה, עומד במותר. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: המרפסות המוצעות לכלל הדירות לא עולות על 12 מ"ר (6.09 מ"ר כל אחת), עומד במותר. חניה : עפ"י סעיף 6.3: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: קומת חניה עם 7 מקומות חניה, התקבל אישור חניה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת + וח. עליה לגג וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר. גובה בניה : עפ"י תב"ע – אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי מוצע בבקשה – גובה כולל של המבנה הינו 15.50 + מ'. ומעליו		
--	--	--

מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 2.85 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 448 מ"ר, סה"כ מותר 6.27 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד, עומד במותר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 448 מ"ר, שטח התכסית הינו 201.6 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 448 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 358.4 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 137.07 מ"ר > 201.6 מ"ר, עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 207.78 מ"ר > 358.4 מ"ר עומד במותר. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תימרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש. מוצע בבקשה : מרווח קידמי עם גינון מריבי, עומד במותר, אין מניעה לאשר.		
---	--	--

פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצגת פריסת גדרות, עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 762708 : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג חישוב כנדרש. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : הקמת בניין חדש , ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיננינים : מצורף טופס 19 חתום עם החלטת בית משפט חתומה, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : מתוכנן הקמת בניין קים עפ"י תב"ע, עמד בהוראות התוכנית, אין מניעה לאשר. אישורים טרם דיון : חו"ד אדריכל העיר - התקבל אישור בתאריך 24.11.21. אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 6.6.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 16.1.22 אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 31.10.23		
--	--	--

אישור מח' תברואה – התקבל אישור 29.3.23 אישור מח' שפי"ע – התקבל אישור 27.4.23 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
התיק נסגר עפ"י חו"ד משפטית וכעת מובא לדיון נוסף לאחר שהתקבל אישור מהמחלקה המשפטית להמשך טיפול בתיק. מוצע בבקשה הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת חניה , סה"כ 5 יח"ד, המוצע מובא לדיון לדחות במתכונת המוצעת , היות וחסר כמעט כל התנאים טרם דיון, כמו כן התוכנית לא עומדת בכלל הנחיות התב"ע. יחידות דיור : מס' יח"ד מוצע : 5 – פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – לא ניתן לאשר הקלה זו (תוקף) - על עורך הבקשה להוריד יח"ד אחת. שטחים עיקרים : מוצעת חריגה בשטחי הבנייה – על עורך הבקשה לצמצם את השטחים כמותר. מרפסת זיז : עומק : 2.20 מ', אך מוצע עמוד תמך לעמודת המרפסות - על עורך הבקשה לצמצם את העומק ל2.2 מ' אישורים טרם דיון :	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אישור מח' הסדרי תנועה - התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 25.1.22, נדחה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. איכות הסביבה - התקבלה דחיית מח' איכות הסביבה בתאריך 24.1.22 בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' תברואה - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' שפ"ע - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מובא לדחייה הבמתכונת המוצעת : התיק נסגר עפ"י חו"ד משפטית וכעת מובא לדיון נוסף לאחר שהתקבל אישור מהמחלקה המשפטית להמשך טיפול בתיק. מוצע בבקשה הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת חניה , סה"כ 5 יח"ד, המוצע מובא לדיון לדחות במתכונת המוצעת , היות וחוסר כמעט כל התנאים טרם דיון, כמו כן התוכנית לא עומדת בכלל הנחיות התב"ע. יחידות דיור : מס' יח"ד מוצע : 5 – פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – לא ניתן לאשר הקלה זו (תוקף) - על עורך הבקשה להוריד יח"ד אחת. שטחים עיקריים : מוצעת חריגה בשטחי הבנייה – על עורך הבקשה לצמצם את השטחים כמותר. מרפסת זיז : עומק : 2.20 מ', אך מוצע עמוד תמך לעמודת המרפסות - על עורך הבקשה לצמצם את העומק ל2.20 מ'. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 25.1.22, נדחה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה	07/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להמציא אישור זה. איכות הסביבה - התקבלה דחיית מח' איכות הסביבה בתאריך 24.1.22 בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' תברואה - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' שפ"ע - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים נדרשים – על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7159 תחילת תוקף : 19/11/2011 תקנות התכנון והבניה. ייעוד הקרקע : איזור מגורים 2 דברי הסבר לתוכנית : בתאריך 03.05.2022 נידונה הבקשה בועדת משנה ובה הוחלט "לסגור את תיק הבנין" עפ"י החלטת בית משפט. בתאריך 18.09.2022 התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת המשך תהליך טיפול בתיק. כעת התוכנית מובאת לדיון בועדת משנה. סטייה ניכרת :	07/12/2022	חוות דעת תכנונית

אין. נספח בינוי : עקרוני. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5621 שהוגש מיום 21/04/21 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה. קומות : מס קומות מותר עפ"י התכנית : מעל הכניסה הקובעת : 5 מתחת לכניסה הקובעת 1 : מס קומות מוצע : מעל הכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 1 , פורסמה הקלה בעניין תוספת 1 קומה - כמותר. גבהים : אין התייחסות בתב"ע. יחידות דיור : מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 418 מ"ר, מותרים : 3 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 5 – פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – לא ניתן לאשר הקלה זו (תוקף) , יש להסיר 1 יח"ד מהבקשה. שטחי בניה : זכויות בנייה סעיף 9ב' ; שטח המגרש 418 מ"ר אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים להלן : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) חנייה תת קרקעית מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקרי :		
---	--	--

מותרים : 418 * 112.5% סה"כ 470.25 מ"ר מוצעים : 500.05 מ"ר מוצעת חריגה בשטחי הבנייה, יש לתקן ולעמוד במותר. שטחי שרות : מותרים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי-לא מוצע שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) - כמותר חנייה תת קרקעית - כמותר מקלט או מרחב מוגן - כמותר מוצעים : 362.71 מ"ר הערות : עומד במותר, אין חריגה מרפסת זיז : עומק : 2.20 מ', אך מוצע עמוד תמך לעמודת המרפסות – על עורך הבקשה לצמצם את העומק ל2.2 מ' גובה : מעל 2.50 מ' שטח למרפסת : 6.70 מ"ר ליח"ד פריסת גדרות : יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. מרווח קידמי : שטח המרווח הקידמי (סעיף 9ט'): שטח זה של הבניין ייועד לגינון ולא ישמש לשטח תמרון או לחניית מכונות – יש לתקן ולעמוד במותר. חו"ד אדריכלית :		
---	--	--

מוצע בבקשה הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות מעל קומת חניה , סה"כ 5 יח"ד, המוצע מובא לדיון לצורך השלמת תנאים , היות וחסר כמעט כל התנאים טרם דיון, כמו כן התוכנית לא עומדת בכלל הנחיות התב"ע. אישורים טרם דיון : חו"ד אדריכל העיר - התקבל אישור בתאריך 24.11.2021, 5 יח"ד - מאושר אוטומטית. אישור מח' הסדרי תנועה - התקבלה דחייה אוטומטית בתאריך 25.1.22, נדחה בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' דרכים - התקבל אישור בתאריך 16.1.22, תנאי נדרש הוטמע במערכת. אישור מחלקת השימור - התקבל אישור בתאריך 16.12.21. איכות הסביבה - התקבלה דחיית מח' איכות הסביבה בתאריך 24.1.22 בגין חוסר במסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' תברואה - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. אישור מח' שפ"ע - התקבלה דחייה אוטומטית בגין חוסר מסמכים נדרשים – על עורך הבקשה להמציא אישור זה.		
לאור תקלה במערכת הבקשה שובצה בטעות החלטת וועדה מיום 3.5.2022 נשארת בעינה	11/05/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
עפ"י החלטת בית משפט.	03/05/2022	דיון בועדת משנה : לסגור את תיק הבנין

סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה : אין. נספח בינוי : עקרוני. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5621 שהוגש מיום 21/04/21 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : מעל הכניסה הקובעת : 5 מתחת לכניסה הקובעת : 1 מס קומות מוצע : מעל הכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 1 = פורסמה הקלה בעניין תוספת 1 קומה - כמותר. גבהים : אין התייחסות בתב"ע. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 418 מ"ר, מותרים : 3 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 5 – פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – לא ניתן לאשר הקלה זון תוקף), יש להסיר 1 יח"ד מהבקשה. שטחי בנייה זכויות בנייה סעיף 9ב' ; שטח המגרש 418 מ"ר אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים להלן :	02/05/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
---	-------------------	--

מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) חנייה תת קרקעית מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקרי : מותרים : 418 * 112.5% סה"כ 470.25 מ"ר מוצעים : 500.05 מ"ר מוצעת חריגה בשטחי הבנייה, יש לתקן ולעמוד במותר. שטחי שרות : מותרים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי-לא מוצע שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) - כמותר חנייה תת קרקעית - כמותר מקלט או מרחב מוגן - כמותר מוצעים : 362.71 מ"ר הערות : עומד במותר, אין חריגה מרפסת זיז : נספח : עקרוני קוו בניין : אין חריגה. עומק : 2.20 מ', אך מוצע עמוד תמך לעמודת המרפסות. גובה : מעל 2.50 מ' שטח למרפסת : 6.70 מ"ר ליח"ד המרפסות עומדות בתקנות.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : כמפורט לפי טבלה מטה. פיתוח ופריסת גדרות יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. שטח המרווח הקידמי (סעיף 9ט'): שטח זה של הבניין ייועד לגינון ולא ישמש לשטח תמרון או לחניית מכוניות – יש לתקן ולעמוד במותר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7159א תחילת תוקף : 19/11/2011 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מס' נספח : עקרוני תכניות כפופות : 3457א' תכנית מתאר : כפיפות סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה : אין. נספח בינוי : עקרוני.	13/04/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5621 שהוגש מיום 21/04/21 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : מעל הכניסה הקובעת : 5 מתחת לכניסה הקובעת : 1 מס קומות מוצע : מעל הכניסה הקובעת : 4 מתחת לכניסה הקובעת : 1 = פורסמה הקלה בעניין תוספת 1 קומה - כמותר. גבהים : אין התייחסות בתב"ע. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה 418 מ"ר, מותרים : 3 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 5 – פורסמה הקלה לתוספת 20% יח"ד – לא ניתן לאשר הקלה זון (תוקף), יש להסיר 1 יח"ד מהבקשה. שטחי בנייה זכויות בנייה סעיף 9ב' ; שטח המגרש 418 מ"ר אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים להלן : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) חנייה תת קרקעית מקלט או מרחב מוגן שטחים עיקרי :		
---	--	--

מותרים : 418 * 112.5% סה"כ 470.25 מ"ר מוצעים : 500.05 מ"ר מוצעת חריגה בשטחי הבנייה, יש לתקן ולעמוד במותר. שטחי שרות : מותרים : מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי-לא מוצע שטחי חדרי מדרגות משותפים (תקנות 1992) - כמותר חנייה תת קרקעית - כמותר מקלט או מרחב מוגן - כמותר מוצעים : 362.71 מ"ר הערות : עומד במותר, אין חריגה ממדים : מוצעים כמותר. חדרים מחוזקים : לא מוצעים בבקשה. השלמת דירת גג 5% על פי מדיניות מה"ע : לא ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה : לא מרפסת זיז : נספח : עקרוני קוו בניין : אין חריגה. עומק : 2.20 מ', אך מוצע עמוד תמך לעמודת המרפסות. גובה : מעל 2.50 מ' שטח למרפסת : 6.70 מ"ר ליח"ד המרפסות עומדות בתקנות. תימוכין קניינים בשטח משותף : לא רלוונטי		
--	--	--

תנאים טרם דיון : כמפורט לפי טבלה מטה. התנגדויות : לא התקבלו. חוו"ד דעת אדריכלית : אין הערות. שלביות ביצוע : אין הנחיות בתב"ע זו. פיתוח ופריסת גדרות יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. שטח המרווח הקידמי (סעיף 9ט'): שטח זה של הבניין ייועד לגינון ולא ישמש לשטח תמרון או לחניית מכוניות – יש לתקן ולעמוד במותר. אישור חיזוק מבנים, תמ"א 38 : לא נדרש. מוצעת קומת חניה תת קרקעית עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב". לא התקבל אישור מחלקת חנייה, הבקשה נדחתה אוטומטית, יש לקבל אישור. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר וטרם הושלמו האישורים (רשימת האישורים החסרים) אזי הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת התנאים הנדרשים.		
הקלה במספר יחידות דיור עוד 20% מהמותר - הקלה במספר קומות עוד קומה אחד מהמותר -	29/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1993/0769.02</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 14000ה" + חניה + מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבח רפאל
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קהילות יעקב 1, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015	05	מגורים	597

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 2 וכן תוספת מחסן וחניה

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -2.50 קומת מרתף: מוצעת תוספת מחסן בהיקף של 15.56 מ"ר ותוספת חניה פרטית מקורה לדירה

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1 בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 27.56 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים רלוונטים מלבד ההיתר

המקורי של הבית.

קיימת בקשה בתיק 1993/769 לתוספות זהות לבקשה הנוכחית, לדירה 1 אך בקשה זו נסגרה ולא התדמה.

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

להלן נוסח ההקלות :

בניה שלא בהינף אחד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות : 26/12/2023 לא הוגשו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך

חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא התקבל אישור, המערכת סמנה אוטומטית פטור כיוון ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר אך ישנה נגיעה בקרקע הדורשת התייחסות של איכה"ס.

חו"ד הסדרי תנועה- לא התקבל אישור

חו"ד מחלקת דרכים- לא התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיע רפאל סבח כבעל נכס כנדרש.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות :

טרם התקבל אישור מחלקת איכה"ס, דרכים ותנועה אשר מהווים תנאי לדיון לא ניתן לאשר את המחסן המוצע היות ולא ברור מכח מה מבוקשים שטחים אלו. החניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ה תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים מספר נספח רלוונטי 1 טיפוס א" תכניות כפופות : 1973ב' תחילת תוקף 11.03.1993. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

הבאים : · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · צמצום המרחק שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' - החניה מהווה סטיה ניכרת מס' קומות מירבי נסיגות המופיעות בנספח שלבי ביצוע אי סימון חריגות הבניה להריסה הבקשה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי בתכנית 14,000ה' קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 1 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים : · קווי בניין – יש חריגה מקו בניין · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · מספר קומות – יש תוספת קומת מרתף הריסה ונסיגה בכל הקומות- לא רלוונטי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 2.50- קומת מרתף : מוצעת תוספת מחסן בהיקף של 15.56 מ"ר ותוספת חניה פרטית מקורה לדירה לא ברור מכח אילו שטחים בוקש מחסן זה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שבטלה את המתאר אשר לא ניתן לבקש מכוחה הקלות כמותית וכן התב"ע החדשה נתנה סל שטחים חדש, ולכן לא ניתן לאשר את המחסן במתכונתו הנוכחית, את החניה המוצעת גם כן לא ניתן לאשר היות ולא התקבל		
---	--	--

אישור מחלקת דרכים וכן היא מהווה סטיה ניכרת היות והיא חורגת מקו הבניין ומגיע עד לגבול המגרש ולא שומרת על מרחק של 3 מטר בהתאם להוראות התב"ע. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1 בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 35.47 מ"ר התוספת תואמת נספח ועומדת בקווי הבניין, ע"פ התבע החדשה המופקדת של רמת שלמה שמספרה 1132786 בחזיתות מדורגות תתאפשר הרחבת יח"ד לכל דירה בנפרד. עומד במותר ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6913.00 שנמסר בתאריך: 22/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ה החניה המבוקשת חורגת מקווי הבניין המאושרים ולא ניתן לאשרה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 6, יש תוספת קומה למחסן אשר לא ניתן לאשרה		
---	--	--

גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח : 15.30+, אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור בבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : 27.56 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור התוספת למפלס 0.00 ע"פ נספח ישנה תוספת של 65 מ"ר, כאשר התוספת לדירה השניה הינה בהיקף של 35 מ"ר, התוספת המוצעת עומדת במותר. שטחי שרות : מבוקש מחסן בהיקף של 15.56 מ"ר ולא ניתן לאשר.		
---	--	--

ממדים		
בבקשה לא מוצע פתרון מייגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת דוח על תקינות מקלט קיים		
חדרים מחוזקים		
לי"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
לי"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 6 דיירים מתוך 8 המהווים 2/3 הסכמות.		

תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא התקבל אישור, המערכת סימנה אוטומטית פטור כיוון ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר אך ישנה נגיעה בקרקע הדורשת התייחסות של איכה"ס. חו"ד הסדרי תנועה- לא התקבל אישור חו"ד מחלקת דרכים- לא התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי התואם נספח אין מניעה לאשר. מחסן וחניה יש לבטל.		
בניה שלא בהינף 1	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות:

טרם התקבל אישור מחלקת איכה"ס, דרכים ותנועה אשר מהווים תנאי לדיון

לא ניתן לאשר את המחסן המוצע היות ולא ברור מכח מה מבוקשים שטחים אלו.

החניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>1981/0670.05</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למבנה קיים, הגבהת גדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידמן אפרים
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן אסתר
מתכנן השלד	דיק אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

אבן שמואל 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			
5/27/05	תחילת תוקף	22/06/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הינו :

- בתאריך 06.12.1982 בת.ב 1981/0670.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 13.10.1999 בת.ב 1981/0670.02 ובו אושר "סגירת מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב אבן שמואל מס' 39 בניין מדורג בן 2 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30724 חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.54 :

מוצעת הרחבה של קירות בפיתוח שטח .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים , שינוי במחיצות הדירה, גידור חצר והגבהת הפיתוח בחצר.

קומה א' במפלס +2.90 :

דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים ושינויים בפתחים.

קומת גג :

מוצע הרחבה של גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" 6% הקלה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 09.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6950.00 שהוגש מיום 10.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סימון קו בניין קדמי 6 מ' מגבול המגרש בהתאם לתשריט התוכנית. לשאר החזיתות קו הבניין הרלוונטי הינו קו בניין כתום (לא סומן כנדרש בתיק מידע וע"ג הבקשה). הבינוי המוצע הינו בחזית אחורי חורג מקו בניין כתום. -יש לסמן קוו בניין כתום כנדרש. מרפסת : -יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התבע כנדרש. גגות רעפים : ע"פ תבע 2644 סעיף 10.2.2 - "... שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה". -השיפוע המוצע חורג מ-30 מעלות ומהווה פגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר את השינוי בגג המוצע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/05 תחילת תוקף : 22/06/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2644 תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 4 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 2644 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 2644 - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6950.00 שהוגש מיום 10.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סימון קו בניין קדמי 6 מ' מגבול המגרש בהתאם לתשריט התוכנית. לשאר החזיתות קו הבניין הרלוונטי הינו קו בניין כתום (לא סומן כנדרש בתיק מידע וע"ג הבקשה). הבינוי המוצע הינו בחזית אחורי חורג מקו בניין כתום.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

-יש לסמן קוו בניין כתום כנדרש. מס' קומות : מוצע הרחבות לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב : חישוב- $837 * 6\% = 50.22$ מ"ר לחלק ל-4 דיירים בחלקה = 12.55 מ"ר. סה"כ שטחים מותרים לדירה המבוקש- 12.55 מ"ר . מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 6.28 מ"ר. קומה א' במפלס +2.90 : דירה מס' 2- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 4.62 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה סה"כ- 10.90 מ"ר- השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים. ממ"דים : קיים מקלט בבית זה , יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. שלביות ביצוע : תכנית 2644- לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
---	--	--

מרפסת : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 2- מוצע גידור חצר והגבהת הפיתוח בחצר למפלס מרפסת קיימת. ע"פ הוראות התב 10.2.9- מעל הקירות שלאורך הדרכים ושטחי הציבור תותר הקמת גדר מעבודות מסגרות בלבד. -יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התב כנדרש. גגות רעפים : ע"פ תב 2644 סעיף 10.2.2 - "... שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה". השיפוע המוצע חורג מ-30 מעלות ומהווה פגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר את השינוי בגג המוצע. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.01.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו. השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
6% הקלה	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבינוי המוצע חורג מקו בניין כתום ולא ניתן לאשרו.

השינוי בשיפועים בגג רעפים מהווה פגיעה חזותית ואינו מקובל מבחינה תכנונית .

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6950.00 שהוגש מיום 10.12.2023 ע"י המוח' למידע תכנוני.

סימון קו בניין קדמי 6 מ' מגבול המגרש בהתאם לתשריט התוכנית. לשאר החזיתות קו הבניין הרלוונטי הינו קו בניין כתום (לא סומן כנדרש בתיק מידע וע"ג הבקשה).

הבינוי המוצע הינו בחזית אחורי חורג מקו בניין כתום.

-יש לסמן קו בניין כתום כנדרש.

מרפסת :

-יש להתאים את הגדר המוצעת בהתאם להוראות התבע כנדרש.

גגות רעפים :

ע"פ תבע 2644 סעיף 10.2.2 - "... שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה".

-השיפוע המוצע חורג מ-30 מעלות ומהווה פגיעה חזותית ע"כ לא ניתן לאשר את השינוי בגג המוצע.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

— יש להמציא תנאי זה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2014/1008.03</u>
מספר סידורי	<u>101</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול דירות, שינוי בפתחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ימין מרדכי
עורך הבקשה	תאודור יובל
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שמשון 13, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30015ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
תתל/108	פורסם לפי 77-78	03/06/2020			

תאור הבקשה

ת.ב. 14/1008.3 שמשון 13 – תמ"א 38

גוש : 30015

חלקה : 12

מהות הבקשה :

ביום 23.8.2018 יצא היתר בניה בתיק רישוי 2014/1008.00 עבור תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 עבור מבנה בן 4 קומות ו161 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה התווספו 1.5 קומות ו4 יח"ד חדשות.

ביום 16.1.2022 הופק היתר בנייה עבור שינויים בתיק 1008.02/4201 כגון פיצול דירות, שינויים בפתחים, הגבהת מעקה והקמת בריכה על הגג.

עתה הוגשה בקשה לשינויים. להלן השינויים המבוקשים :

שינויים פנימיים ביח"ד.

הרחבת שטחי אחסנה.

שינויים בפתחים.

שינויים בקירות, במיקום ובגודל פתחים בחדרי ממ"ד.

תוספת מרפסות.

תוספת שטחים כהשלמה ל25 מ"ר הרחבות המותרות.

תוספת שטחים בקומות חדשות.

קירוי הבריכה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה.

הרחבת מרפסת גג בקומה שישית.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר על חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. אין שינוי במספר יח"ד. מספר יח"ד נשאר 5 במאושר בהיתר מקורי. הרחבת שטחי אחסנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן במ"ר והצגה כי אינו חורג מ20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר, השינוי נדרש עקב ההרחבות המבוקשות. הבקשה עברה פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בקירות, בגודל ובמיקום הפתחים של חדרי הממ"ד - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 615880. ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת מעקה בין מרפסות בין 3 קירות או יצירת פרט ניתוק. המרפסות המוצעות אינן עולות על 14 מ"ר בשטחן עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. תוספת שטחים בקומות קיימות – ניתן לאשר. מדובר ב16 יח"ד להם להן ניתן לאשר תוספת של 400 מ"ר סה"כ, 25 מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הרחבות מוצע בהרמוניקה בכלל התכניות, המקורית וכן תכנית השינויים אינו עולה על 397.96 מ"ר, כמותר. ע"פ טבלה המוצגת בהרמוניקה, שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר, כמותר. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום של שטחים. נראה כי ישנה חריגה קלה של 5 מטרים ב1.5 הקומות החדשות. יש לצמצם או לחלופין להציג חישוב כי שטחי הקומות החדשות אכן עומד במותר. קירוי הבריכה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה – לא ניתן לאשר. ההגהה לא פורסמה. יש לבטלה. הרחבת מרפסת ג בקומה שישית – אין מניעה לאשר. המרפסת בתחום קו בניין תמ"א.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : תתל/108	25/02/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 03/06/2020 ייעוד הקרקע : חוו"ד תכנון עיר לא נדרש. חוו"ד הנדסית לא נדרש. אישור מחלקת פיקוח לא נדרש. טרם הסתיימו החיזוקים. חוות דעת מחלקת רישוי : שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר על חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. אין שינוי במספר יח"ד. מספר יח"ד נשאר 5 במאושר בהיתר מקורי. הרחבת שטחי אחסנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן במ"ר והצגה כי אינו חורג מ20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה. שינויים בפתחים – אין מניה לאשר, השינוי נדרש עקב ההרחבות המבוקשות. הבקשה עברה פרסום. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בקירות, בגודל ובמיקום הפתחים של חדרי הממ"ד - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 615880. ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת מעקה בין מרפסות בין 3 קירות או יצירת פרט ניתוק.		
--	--	--

המרפסות המוצעות אינן עולות על 14 מ"ר בשטחן עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. תוספת שטחים בקומות קיימות – ניתן לאשר. מדובר ב16 יח"ד להם להן ניתן לאשר תוספת של 400 מ"ר סה"כ, 25 מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הרחבות מוצע בהרמוניקה בכלל התכניות, המקורית וכן תכנית השינויים אינו עולה על 397.96 מ"ר, כמותר. ע"פ טבלה המוצגת בהרמוניקה, שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר, כמותר. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום של שטחים. נראה כי ישנה חריגה קלה של 5 מטרים ב1.5 הקומות החדשות. יש לצמצם או לחלופין להציג חישוב כי שטחי הקומות החדשות אכן עומד במותר. קירוי הבריכה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה – לא ניתן לאשר. ההגה לא פורסמה. יש לבטלה. הרחבת מרפסת ג בקומה שישית – אין מניעה לאשר. המרפסת בתחום קו בניין תמ"א. בוצע הליך פרסומי לבקשה, לא התקבלו התנגדויות.		
מחסנים עד 20 מ"ר לדירה. בניית ממד"ים והרחבת דירות לפי תמ"א 38 ולפי תכנית 10038 בניית ממד"ים בחזית הצפונית במרחק של עד 2.73 מ' מגבול החלקה בניית מרפסת זיז בעומק 2מ"מ במקום 1.5 מ" כמותר	18/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר על חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. אין שינוי במספר יח"ד. מספר יח"ד נשאר 5 במאושר בהיתר מקורי.

הרחבת שטחי אחסנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטח כל מחסן במ"ר והצגה כי אינו חורג מ20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

שינויים בפתחים – אין מנייה לאשר, השינוי נדרש עקב ההרחבות המבוקשות. הבקשה עברה פרסום. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בקירות, בגודל ובמיקום הפתחים של חדרי הממ"ד - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 615880. ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת מעקה בין מרפסות בין 3 קירות או יצירת פרט ניתוק.

המרפסות המוצעות אינן עולות על 14 מ"ר בשטחן עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות כלל הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים.

תוספת שטחים בקומות קיימות – ניתן לאשר. מדובר ב16 יח"ד להם להן ניתן לאשר תוספת של 400 מ"ר סה"כ, 25 מ"ר עבור כל יח"ד. סה"כ שטח הרחבות מוצע בהרמוניקה בכלל התכניות, המקורית וכן תכנית השינויים אינו עולה על 397.96 מ"ר, כמותר.

ע"פ טבלה המוצגת בהרמוניקה, שטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר, כמותר.

תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום של שטחים. נראה כי ישנה חריגה קלה של כ5 מטרים ב1.5 הקומות החדשות. יש לצמצם או לחלופין להציג חישוב כי שטחי הקומות החדשות אכן עומד במותר.

קירוי הברכה בקומת הגג ע"י הגבהת מעקה – לא ניתן לאשר. ההגהה לא פורסמה. יש לבטלה.

הרחבת מרפסת ג בקומה שישית – אין מניעה לאשר. המרפסת בתחום קו בניין תמ"א.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0012.01</u>
מספר סידורי	<u>102</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים - חיזוק הבנין לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נ.ל תמ"א 38 ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

רמת הגולן 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	2	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	216	אזור מגורים 2	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976	509	אזור מגורים 3-4 קומות	
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
5/19/03	אושרה	06/06/1985	א69	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

ת.ב. 17/12.1 רמת הגולן 2 – תמ"א 38

גוש : 30245

חלקה: 190

מהות הבקשה:

ביום 2.8.2021 יצא היתר בניה בתיק רישוי 2017/0012.00 עבור תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 עבור מבנה בן 4 קומות ו124 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה התווספו 2.5 קומות ו121 יח"ד חדשות.

עתה הוגשה בקשה לשינויים. להלן השינויים המבוקשים:

שינוי מיקום גמל מערכות.

שינויים פנימיים ביח"ד.

שינויים בפתחים: תוספת פתחים חדשים ושינוי בגודל פתחים קיימים.

הגבהת גובה גג חדר מדרגות לגובה של +28.57.

שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס +14.88.

הרחבת מרפסות קיימות.

תוספת מרפסות.

שינויים בפיתוח: שינויי מפלסי פיתוח, שינוי גדרות, שינוי מיקום מדרגות פיתוח, יצירת רמפות לנגישות.

ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה.

ביטול מרפסות בקומה ב'.

הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס +22.44.

מידע קודם

מתאריך	
21/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינוי מיקום גמל מערכות – אין מניעה לאשר אך אין לפרוץ את הגדר המוצעת. יש להשאיר ושגמל המערכות יפנה כלפי פנים החלקה. שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. אין השפעה על

מספר יח"ד. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. התכנית עברה פרסום כנדרש. הגבהת גובה גג חדר המדרגות לגובה של 28.57+ - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לנושא זה. לא הוגשו התנגדויות. בכפוף לאישור כבאות. שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס 14.88+ - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הרחבת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר מרפסות אלו בחזית מערבית מאחר והינן בתחום קו בניין תמ"א. בחזית מזרחית ההרחבות מחוץ לקו בניין תמ"א ופורסמה הקלה לחריגה מקו בניין תב"ע אך לא סומן קו זה ע"ג התכנית. ניתן יהיה לאשר את ההרחבות הנ"ל לאחר סימון קו הבניין בהתאם והוכחה כי ההרחבות הינן במסגרת ההקלה שפורסמה. בנוסף ניתן יהיה לאשר בכפוף להצגה כי סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע סך מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שינויים בפיתוח – אין מניעה לאשר למעט פריצת הגדר בחלקו הצפון מערבי של המגרש. כמו כן ישנן תוספת של מדרגות פיתוח בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך לכניסה ב' שלא ברורה מטרתן. יש לבטל. ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת כל המחסנים, קיימים ומוצעים כנדרש. חלק מהחלוקה אינה ברורה עקב גרפיקה לקויה. יש למספר את כל המחסנים, גם את הקיימים, יש להציג גבהים ושטחים עבור כל המחסנים, קיימים וחדשים, יש להראות כי מספר המחסנים החדש אינו עולה על מספר היח"ד עקב החלוקה מחדש. ביטול מרפסות בקומה ב' – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס 22.44+ - לא ניתן לאשר. ההרחבה הנ"ל הינה מחוץ לקו בניין תמ"א. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף :	30/01/2024	חוות דעת תכנונית

06/06/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות חז"ד תכנון עיר לא נדרש. חז"ד הנדסית לא נדרש. חוות דעת מחלקת רישוי: שינוי מיקום גמל מערכות – אין מניעה לאשר אך אין לפרוץ את הגדר המוצעת. יש להשאיר ושגמל המערכות יפנה כלפי פנים החלקה. שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. אין השפעה על מספר יח"ד. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. התכנית עברה פרסום כנדרש. הגבהת גובה גג חדר המדרגות לגובה של 28.57+ - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לנושא זה. לא הוגשו התנגדויות. בכפוף לאישור כבאות. שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס 14.88+ - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. הרחבת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר מרפסות אלו בחזית מערבית מאחר והינן בתחום קו בניין תמ"א. בחזית מזרחית ההרחבות מחוץ לקו בניין תמ"א ופורסמה הקלה לחריגה מקו בניין תב"ע אך לא סומן קו זה ע"ג התכנית. ניתן יהיה לאשר את ההרחבות הנ"ל לאחר סימון קו הבניין בהתאם והוכחה כי ההרחבות הינן במסגרת ההקלה שפורסמה. בנוסף ניתן יהיה לאשר בכפוף להצגה כי סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע סך מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שינויים בפיתוח – אין מניעה לאשר למעט פריצת הגדר בחלקו הצפון מערבי של המגרש. כמו כן ישנן תוספת של מדרגות פיתוח בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך לכניסה ב' שלא ברורה		
--	--	--

מטרתן. יש לבטל. ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת כל המחסנים, קיימים ומוצעים כנדרש. חלק מהחלוקה אינה ברורה עקב גרפיקה לקויה. יש למספר את כל המחסנים, גם את הקיימים, יש להציג גבהים ושטחים עבור כל המחסנים, קיימים וחדשים, יש להראות כי מספר המחסנים החדש אינו עולה על מספר היחיד עקב החלוקה מחדש. ביטול מרפסות בקומה ב' – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס +22.44 - לא ניתן לאשר. ההרחבה הנ"ל הינה מחוץ לקו בניין תמ"א. בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת גובה של עד 1.75 מ"מ מהמפלס הסופי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים.	30/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינוי מיקום גמל מערכות – אין מניעה לאשר אך אין לפרוץ את הגדר המוצעת. יש להשאיר ושגמל המערכות יפנה כלפי פנים החלקה.

שינויים פנימיים ביח"ד – אין מניעה לאשר. אין השפעה על מספר יח"ד.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. התכנית עברה פרסום כנדרש.

הגבהת גובה גג חדר המדרגות לגובה של 28.57 + - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לנושא זה. לא הוגשו התנגדויות. בכפוף לאישור כבאות.

שינוי תכנון חדר ממ"ד ביח"ד 27 במפלס 14.88 + - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

הרחבת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות חדשות – אין מניעה לאשר מרפסות אלו בחזית מערבית מאחר והינן בתחום קו בניין תמ"א. בחזית מזרחית ההרחבות מחוץ לקו בניין תמ"א ופורסמה הקלה לחריגה מקו בניין תב"ע אך לא סומן קו זה ע"ג התכנית. ניתן יהיה לאשר את ההרחבות הנ"ל לאחר סימון קו הבניין בהתאם והוכחה כי ההרחבות הינן במסגרת ההקלה שפורסמה. בנוסף ניתן יהיה לאשר בכפוף להצגה כי סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע סך מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שינויים בפיתוח – אין מניעה לאשר למעט פריצת הגדר בחלקו הצפון מערבי של המגרש. כמו כן ישנן תוספת של מדרגות פיתוח בחלקו המזרחי של המגרש בסמוך לכניסה ב' שלא ברורה מטרותן. יש לבטל.

ביטול מחסנים וחלוקת מחסנים חדשה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת כל המחסנים, קיימים ומוצעים כנדרש. חלק מהחלוקה אינה ברורה עקב גרפיקה לקויה. יש למספר את כל המחסנים, גם את הקיימים, יש להציג גבהים ושטחים עבור כל המחסנים, קיימים וחדשים, יש להראות כי מספר המחסנים החדש אינו עולה על מספר היח"ד עקב החלוקה מחדש.

ביטול מרפסות בקומה ב' – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסת גג בקומה ו' במפלס 22.44 + - לא ניתן לאשר. ההרחבה הנ"ל הינה מחוץ לקו בניין תמ"א.

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2020/0145.00</u>
מספר סידורי	<u>103</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור על חלקו לפי המלצת מחלקת שימור, תוספת 2 קומות מעל הקיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארד אריק
עורך הבקשה	ברק דניאל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חכם אברהם פטאל 6 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			

תאור הבקשה

ת.ב. 20/145 רחוב חכם אברהם 6 – תמ"א 38

גוש : 30455

חלקה : 60

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בתחום העיר ההיסטורית עם אלמנטים לשימור בן 2 קומות הבנוי בטופוגרפיה(גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים), והקמת מבנה בן 3 קומות(קומה 3 חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה חלקית וקומת אחסנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 5.52 - קומת אחסנה (2-) מוצעים שטחי אחסנה וגרם מדרגות.

מפלס 2.75 - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. כמו כן, מוצע מעבר משותף, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלסים +3.06 קומה ראשונה – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

מפלס +6.18 קומה שנייה - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס +9.16 תכנית קומת גג – מוצע מדרגות לפתח יציאה לגג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה19/ראשית המאה ה20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 3718(מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718 ולעניין החניה. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ניתן לאפשר פטור מהתקנת 0.5 מ"ח מאחר ואין קרן חניה באזור. חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר

ההיסטורית מתאריך 17.1.2018 : המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה : מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא : לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין.		
--	--	--

מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם. מרפסות מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג : בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3718 תחילת תוקף : 24/05/1996 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 01.07.2019. חו"ד שימור הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים : הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 03/06/18 מצורף קובץ החלטה . 1.מבנה הקיים בתחום החלקה הבנוי והמסומן בסגול מיועד לשימור ושיקום בהתאמה למצבו המקורי משוער במסגרת בקשה זו. יש להביא לידיעת הועדה המקומית סעיף 7 בהחלטת ועדת השימור לשמירה על מרווח (ניתוק) בין חזית הצד המזרחית של הבנין לשימור ותוספת הבניה, מהווה קושי תכנוני ואינו מעודכן בתכנית המוצעת . 2.סעיף 8-9 בהחלטת ועדת השימור כדלקמן גובה הבינוי ומספר הקומות המרבי הבניה החדשה יהא תואם את מדיניות התכנון לאזור גרעין הכפר מלחה עד שלוש קומות. יש להפנות את תשומת לב מח' תכנון העיר ומח' הרישוי להוראות התכנית החלה מס' 3718 סעיף 10 הקובע הוראות בינוי מפורטות בשטח מתחם לשימור . יש להתאים את הבניה החדשה להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בסעיפים 29-30 בתכנון תכנית המתאר המאושרת למתחם גרעין הכפר מלחה, מטרתה שמירה על אופי הבינוי בגרעין הכפר ההיסטורי . 3.יש להוסיף תרשים מדידה שרטוט מצב קיים. יש לסמן במסמכי הבקשה להיתר הריסה וחפירה מבוקשת בצהוב, להבין שינויים מבוקשים בחלק המגרש הצפון מזרחי. יש להשלים בתכניות, חזיתות וחתכים כל שינוי מבוקש בתכנית הפיתוח ביחד למצב קיים - קירות תמך, מדרגות וכל אלמנט קיים לשימור/הריסה או בניה חדשה, מפלסים בתכנית בתכנית וקו קרקע קיים/מוצע. יש להשלים בשרטוטים תיאור הבינוי והפיתוח הקיים בחלקות הסמוכות. יש להשלים בבקשה התייחסות לעצים בוגרים קיימים. כנגד כל עץ המבוקש לעקירה	16/11/2023	חוות דעת תכנונית

או העתקה יש להציג נטיות חדשות. יש להפריד את תיאור פריסת בגדרות מתיאור החזיתות ולהבהיר את השינויים ביחס למצב הבינוי הקיים. יש לצמצם את גובה הקירות תמך והגדרות למינימום הנדרש. 4. יש לתקן תיאור חזיתות וחתכים בהתאמה לתכניות, לרבות תיאור כיפה הבנין לשימור ללא תוספת מרפסות מעל הבנין לשימור חזית צפונית, מפלס חצר בצמוד לחזית מערבית . תנאים למתן היתר בניה : יש להגיש נספח שימור לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח השימור יכלול שרטוט בקנ"מ מפורט 1:50 מבנה קמרון לשימור וחזיתות לשימור, הנחיות שימור ושיקום פרטי בניה. יש להשלים במסגרת נספח השימור התייחסות לנושא מיקום ומאפייני הבינוי של חלל בור מים אם קיים בשטח החלקה מאחר ומבוקשת חפירה עד קו מגרש. יש להשלים התייחסות לתכנון מפורט המבנה לשימור וחזיתות לשימור עפ"י מצב מקורי משוער כמפורט בהחלטת ועדת השימור סעיף 2-3. · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור . יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול המלצות מפורטות בנושא שמירה על מרחק החפירה ממבנה לשימור, הגנות, תמיכות, חיזוק וכל הנדרש. החלטת ועדת שימור מספר 22 מתאריך 02/12/2019 הינה לאשר את הבקשה בתנאים : חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבנין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018 : המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבנין, גובה הבניה ושטחי הבניה. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות.	
---	--

לאור זאת, עמדת מתכנתת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה : מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא : לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי ביני זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין.		
--	--	--

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 653 מ"ר , מוצע 539.18 מ"ר . מוצע כמותר. מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם. מרפסות מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג : בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים		
---	--	--

עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת(חלקה 61). להלן התנגדותו: לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. מצוקת חניה. התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(תברואה, שפ"ע, איכות סביבה). לאחר השלמת התנאים, הבקשה תובא להרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכנתת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה	09/06/2021	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה : מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג : בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים- יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.		
---	--	--

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת(חלקה 61). להלן התנגדותו: - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. - מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(תברואה, שפ"ע, איכות סביבה). לאחר השלמת התנאים, הבקשה תובא להרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718. יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה. חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018: א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכנתת המחוז הינה כי אין לקדם את	20/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה : מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא : לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג : בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע.		
--	--	--

תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת (חלקה 61). להלן התנגדותו: - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. - מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבינוי יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
ת.ב. 20/145 רחוב חכם אברהם 6 – תמ"א 38 גוש : 30455 חלקה : 60 מהות הבקשה : הבקשה היא להריסת בניין קיים בתחום העיר ההיסטורית עם אלמנטים לשימור בן 2 קומות הבנוי בטופוגרפיה (גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים), והקמת מבנה בן 3 קומות (קומה 3 חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה חלקית וקומת אחסנה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בבניין החדש. להלן תיאור הבקשה :	20/05/2021	חוות דעת תכנונית

- מפלס 5.52- קומת אחסנה (2-) מוצעים שטחי אחסנה וגרם מדרגות. - מפלס 2.75- מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. כמו כן, מוצע מעבר משותף, חדר מדרגות ומעלית. - מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. - מפלסים 3.06+ קומה ראשונה – מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. - מפלס 6.18+ קומה שנייה - מוצעת יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג. - מפלס 9.16+ תכנית קומת גג – מוצע מדרגות לפתח יציאה לגג. לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה19/ראשית המאה ה20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט. חוות דעת : במגרש חלה תכנית 3718(מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996 המייעדת את המקום לאזור מגורים מיוחד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת : חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 15100 הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח הבקשה (מ"ר) מלחה חכם אברהם 5 30455/60 459		
--	--	--

1. תיאור מצב קיים : קיים מבנה בן 2 קומות, הבנוי בטופוגרפיה (גרעין מקורי בעל כיפה ומבנים מאוחרים). 2. מועד הקמת המבנה : לפי תיק התייעוד- הגרעין המקורי של הבית נבנה בסוף המאה ה19/ראשית המאה ה20. המבנים הנוספים מתוארכים לתקופת המנדט. 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 : · המגרש הינו בתחום העיר ההיסטורית · הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית (המבנה מסומן להריסה בתב"ע 13653 משנת 2015). · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 4. רקע סטטוטורי : · תוכנית מס' 3718 (מנחת-גרעין הכפר) משנת 1996- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד - הכפר. היקף זכויות בניה 190 מ"ר ב-2 קומות (גובה מירבי 7 מ') · תרש"ץ 5/68/04 משנת 2005 להסדרת רישום מקרקעין בלבד על פי מצב הפיתוח והבניה בשטח, התכנית מייעדת את המגרש למגורים. 5. נתונים סטטוטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי 190 מירבי 2 מסומן בתשריט לפי קונטור המבנה הקיים		
--	--	--

6. מדיניות תכנונית : שמירה על אופי השכונה : מתחם זה מאופיין במבנים עד 3 קומות ולכן ניתן לאשר בו בינוי בן 3 קומות בכל חתך מעל חניה תת"ק, שמירה על צמחיה, שמירה על גדרות היוצרות סמטאות. 7. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה ב. סל זכויות אפשרי מכוח 10038 על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא : מס' יח"ד בקומה טיפוסית x 13 מ"ר (הרחבות) שטח עיקרי בקומה טיפוסית מס' יח"ד קיימות x 13 מ"ר (הרחבות) זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980 x 2.5 "a d*13 c f*13 שטח קומת עמודים מפולשת e לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e). a/b שטחים עיקריים ע"פ תוכנית		
---	--	--

62		
שחלה במקום		
לפי הקיים 270מ"ר		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית		
-		
שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
-		
מ"ר		
c		
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
135		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
1		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
-		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
1		
יח"ד		
653		

$1+0*13+(1*135+13)*270+2.5$ $=a''+2.5*(c+13*f)+13*d+e$ שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה הבינוי המבוקש מכח התמ"א : 1. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2. תוך שמירת חלקי מבנה מטעמי שימור. 2. הבקשה מציעה מבנה חדש בן 3 קומות (קומה שלישית חלקית), מעל קומה תת"ק חשופה בחלקה (1.2 מ'). 3. שטח עיקרי מבוקש 571 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 1071 מ"ר המהווים 233% 4. מוצעות סה"כ 4 יח"ד בפירוט הבא : 1 יח"ד בקומת הקרקע, 1 יח"ד בקומה א', יח"ד אחת בקומה ב' ויח"ד אחת בקומה ג' שטח דירה ממוצע בין 210 מ"ר ל-120 מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד. 5. הבינוי המבוקש בקווי בניין – 3 מ' קדמי ואחורי ו-2 מ' צדי. 6. במסגרת התכנית מוצעים 2 מקומות חניה עיליים 7. סה"כ שטחי שירות מבוקשים : 500.42 מ"ר. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת אינה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). 2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת אינה חורגת מהמדיניות בשכונת מלחה, הן בגובה ומס' הקומות, והן באחוזי הבנייה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה, צוברי גז,		
---	--	--

א. ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות (קומה שלישית חלקית), מעל קומה תת"ק, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של עד 3 קומות, ובגובה ממוצע של 2 קומות (נתונים ע"פ סיור שנעשה במקום וג'יס). 6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 11.12.17 1 בעלים בחלקה. 100% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור: 2. 3. 4. תושבי"ה: ו. חוות דעת הוועדה המחוזית מהנדס תמ"א - חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15100 רחוב חכם אברהם 6, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 01.07.19: 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: ? תכנית הגשה נכונה לתאריך 03.04.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי מתאריך 16.04.19.		
--	--	--

? דו"ח ביסוס מס' 1301/19 של מהנדס מייק דוקטופסקי (מייק דוקטופסקי הנדסה גיאוטכנית בע"מ), מתאריך 28.01.19. ? הצהרה של מהנדס מייק דוקטופסקי לגבי מפלס החניון במבנה השכן במזרח למבנה שבנדון. ? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי בחודש נובמבר 2018. ? הצהרת המהנדס – נספח 1. ? דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. ? טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. ? אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר בשני מבנים שהוקמו בתקופות שונות. החדש מבניהם נבנה בין השנים 1910 ו-1930. הוא בעל שתי קומות ונבנה בשיטות המקובלות באותה תקופה: תקרות על קורות פלדה (ריילסים) וקמרונות קטנים או יציקת בטון דקה ביניהם. קירות אבן או קירות בטון ללא זיון עם גב אבן. עובי הקירות מגיע ל-90 ס"מ, ומבוססים באופן ישיר על סלע, ללא רגל. מבנה זה מיועד להריסה, פרט לקירות החיצוניים המיועדים לשימור. המבנה השני העתיק יותר, נבנה מקירות אבן עבים עם קימרון בתור גג. מבנה זה מיועד לשימור. הבניינים נבנו בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ולכן לא תוכננו לעמוד בעומסים אופקיים האופייניים לפעולה סיסמית. לאור עובדות אלו, ניתן להסיק כי הבניין בכללותו דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.84 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 3. תיאור מבנה המחוזק והמורחב: המבנה החדש כולל שתי קומות תת קרקעיות שיבנו בצד המזרחי של המגרש. קומת המרתף התחתונה טמונה במלואה בקרקע, כאשר קומת המרתף העליונה טמונה חלקית. יציבות המבנה המיועד לשימור תובטח ע"י בניית קיר דיפון בינו לבין קומות המרפס. קיר הדיפון בנוי מכלונסאות בעלי קוטר קטן (מיקרו פיילס). לצד המערבי של קומות החניה לא נדרש דיפון מאחר שגם למבנה השכן קומת חניה תת קרקעית בעלת מפלס תחתון דומה למפלס המתוכנן בתיק זה.		
---	--	--

כאמור, הבניין שהוקם בתחילת המאה הקודמת ייחרס, פרט לקירות חזית שיישמרו. הקירות הנ"ל ייתמכו על ידי מערכת פלדה זמנית ויחזוק לצורך שמירת על יציבותם ונשיאת עומסים של הבנייה החדשה. בנייה זאת נשענת על הקירות הנ"ל ועל שתי הקומות התת קרקעיות. המבנה העתיק יחזוק ע"י קירות מבטון מזויין חיזוניים, אך רק בחזיתות הפנימיות. מערכת ההקשחה של המבנה החדש, מהיסוד עד הקומה העליונה, מבוססת בעיקר על פיר מדרגות רציף, ועל פיר ממ"דים בעל רציפות חלקית. יתר הקירות שעל פניו הינם חלק ממערכת ההקשחה, ברובם לא מגיעים ליסוד. החישובים הדינמיים שהוגשו משקפים את המצב המתואר. המלצתי היא לעבות את האלמנטים הרציפים כמה שניתן, במטרה לשפר את ביצועי המערכת במצב של רעידות אדמה. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. 4. שתית הקרקע וביסוס : באתר נערכו סורים וסקר גיאולוגי וכן נעשה שימוש במפות הגיאולוגיות של האזור. לא בוצעו קידוחים או בורות ניסיון. עם תחילת העבודות והריסת המבנה הקיים, נדרש לבצע את הקידוחים הנ"ל. עפ"י הסקר הנ"ל, המסלע הצפוי להופיע באתר הינו מתצורות כפר שאול, אך בקרבה למעבר לתצורת עמינדב. הסלע בתצורת כפר שאול מורכב מחילופין לא סדירים של אבן גיר וקרטון בחוזקים משתנים, כאשר אבן הגיר בעל חוזק גבוה יותר ופחות מושפע מתחולת הרטיבות. תתכן הופעת של עדשות קרטון חווארי וחואר בעלי חוזק נמוך. המסלע בתצורת עמינדב מאופיין ע"י אבן גיר קשה בשכבות העליונות. סלע זה קשה ובעל חוזק גבוה. יתכן גם שבאזורים מסוימים הסלע יהיה סדוק עד מרוסק. באתר צפויה להופיע פעולה קארסטית, המאופיינת בחללים, מערות וסדקים תת-קרקעיים. האחרונים עשויים להיות מלאים בקרקע חרסיתית. מעל הסלע קיימת שכבה קרקע המכילה אדמה חרסיתית מעורבת בצורות. יסודות המבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ורפסודות בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אינג' מייק דוקטופסקי. לא מתוכננת חפירה מתחת למפלס של היסודות הקיימים בקווים שלא יהיה בהם דיפון. במידה והיה צורך בחפירה מתחת למפלס התחתית של היסודות הקיימים, יש לקבל לכך אישור מיועץ הקרקע וואו לתכנן דיפון נוסף. לצד הדרומי של הבניין קיים ככל הנראה קיר תומך או דיפון. יש לוודא שהחפירה המתוכננת לקומות התת קרקעיות לא תערער את הקיר הזה. יש לקבל התייחסות של יועץ הקרקע בנושא. 5. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אנטולי בורושנסקי, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו : א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות.	
--	--

ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 6. לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. קיימת טעות בסימון קירות הממ"דים בקומת קרקע בתכנית הקונסטרוקציה. 7. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 8. התניות להיתר : א. יש לפנות את דיירי המבנה ממועד תחילת עבודות ההריסה, עד לסיום העבודות ולקבלת טופס 4. ב. תירשם הערה בתכנית הביסוס בנושא הקיר התומך\דיפון בצד הדרומי של המגרש בהתאם למפורט בסעיף 4. יש לקבל התייחסות של יועץ הקרקע. 9. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי, בהתבסס על התכנון המוצע, ובכפוף לביצוע עדכונים עפ"י ההערות שניתנו בסעיף 8. ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה מתאריך 1.2.18 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : 1. התכנון תוקן ותואם כעת במידה רבה את חוות הדעת של מתכנת המחוז הן לנושא מספר הקומות ואחוזי הבניה. הבינוי כעת אינו מוצע מעל כיפה היסטורית או בזיז. כמו כן צומצמו מספר יחידות הדיור בבקשה והן עומדות על 4 בלבד. 2. המשך תיאום תכנון פרטי בניה ועיצוב מול מחלקת שימור. 3. דירת הקרקע קבורה חלקית והשאיפה התכנונית היא להציע לה חצר איכותית ולכן יש למקם את כניסת הולכי הרגל לבניין (עבור ארבע יחידות בלבד) מהשצ"פ הצפוני על ידי יצירת פתח מינימלי בקיר הפיתוח. 4. הבקשה אינה כוללת כל התייחסות למתקני תשתית, תברואה כו"ב. ככל שיוצעו מתקנים כאלו לעת מילוי תנאים להיתר על גבי החזיתות או הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים יש להחזיר את הבקשה לאישור מחלקת התכנון . ככלל יש להימנע ככל הניתן ממיקום מערכות ותשתיות על גדרות וחזיתות.		
---	--	--

5. על גג המבנה יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כפי שמוצע. 6. יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. 7. חניה- התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית -לא סביר תכנונית . יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה . ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות . למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 01.07.2019. חו"ד שימור הבקשה המצורפת לתכנית זו – מאושרת בתנאים הבאים : הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת ועדת השימור העירונית מתאריך 03/06/18 מצורף קובץ החלטה. 1. מבנה הקיים בתחום החלקה הבנוי והמסומן בסגול מיועד לשימור ושיקום בהתאמה למצבו המקורי משוער במסגרת בקשה זו. יש להביא לידיעת הועדה המקומית סעיף 7 בהחלטת ועדת השימור לשמירה על מרווח (ניתוק) בין חזית הצד המזרחית של הבנין לשימור ותוספת הבניה, מהווה קושי תכנוני ואינו מעודכן בתכנית המוצעת. 2. סעיף 8-9 בהחלטת ועדת השימור כדלקמן גובה הבינוי ומספר הקומות המרבי הבניה החדשה יהא תואם את מדיניות התכנון לאזור גרעין הכפר מלחה עד שלוש קומות. יש להפנות את תשומת לב מח' תכנון העיר ומח' הרישוי להוראות התכנית החלה מס' 3718 סעיף 10 הקובע הוראות בינוי מפורטות בשטח מתחם לשימור. יש להתאים את הבניה החדשה להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בסעיפים 29-30 בתכנון תכנית המתאר המאושרת למתחם גרעין הכפר מלחה, מטרתה שמירה על אופי הבינוי בגרעין הכפר ההיסטורי. 3. יש להוסיף תרשים מדידה שרטוט מצב קיים. יש לסמן במסמכי הבקשה להיתר הריסה וחפירה מבוקשת בצהוב, להבין שינויים מבוקשים בחלק המגרש הצפון מזרחי. יש להשלים בתכניות, חזיתות וחתכים כל שינוי מבוקש בתכנית הפיתוח ביחד למצב קיים - קירות תמך, מדרגות וכל אלמנט קיים לשימור/הריסה או בניה חדשה, מפלסים בתכנית בתכנית וקו קרקע קיים/מוצע. יש להשלים בשרטוטים תיאור הבינוי והפיתוח הקיים בחלקות הסמוכות. יש להשלים בבקשה התייחסות לעצים בוגרים קיימים. כנגד כל עץ המבוקש לעקירה או העתקה יש להציג נטיעות חדשות. יש להפריד את תיאור פריסת בגדרות מתיאור החזיתות ולהבהיר את השינויים ביחס למצב הבינוי הקיים. יש לצמצם את גובה הקירות תמך והגדרות למינימום הנדרש. 4. יש לתקן תיאור חזיתות וחתכים בהתאמה לתכניות, לרבות תיאור כיפה הבנין לשימור ללא תוספת מרפסות מעל הבנין לשימור חזית צפונית, מפלס חצר בצמוד לחזית מערבית.		
---	--	--

תנאים למתן היתר בניה : - יש להגיש נספח שימור לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. נספח השימור יכלול שרטוט בקנ"מ מפורט 1:50 מבנה קמרון לשימור וחזיתות לשימור, הנחיות שימור ושיקום פרטי בניה. יש להשלים במסגרת נספח השימור התייחסות לנושא מיקום ומאפייני הבינוי של חלל בור מים אם קיים בשטח החלקה מאחר ומבוקשת חפירה עד קו מגרש. יש להשלים התייחסות לתכנון מפורט המבנה לשימור וחזיתות לשימור עפ"י מצב מקורי משוער כמפורט בהחלטת ועדת השימור סעיף 2-3. · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל - יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. - יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת. חו"ד ההנדסית שימורית תכלול המלצות מפורטות בנושא שמירה על מרחק החפירה ממבנה לשימור, הגנות, תמיכות, חיזוק וכל הנדרש. החלטת ועדת שימור מספר 22 מתאריך 02/12/2019 הינה לאשר את הבקשה בתנאים : חו"ד הועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018 : א. המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה. ב. יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור. ג. בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות. ד. לאור זאת, עמדת מתכננת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה :		
--	--	--

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה. המלצת המחלקה היא : לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. - מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התכנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי 653 מ"ר, מוצע 539.18 מ"ר. מוצע כמותר. מחסנים קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה. מרפסות מרפסות זיז : מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי		
---	--	--

שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות גג : בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע. עצים יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנו מתנגד אחד לבקשה אשר הינו מהחלקה הגובלת (חלקה 61). להלן התנגדותו : - לא התקבלה הודעת פרסום כמתחייב ועניין הבקשה להיתר נודע במקרה למתנגד. - מצוקת חניה. - התנגדות לבנייה במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה שבבעלות המתנגד ובקשה שהבנייה יתבצע במרחק של 4 מטרים מהחלקה. - בקשה לפיקוח הנדסי צמוד מאחר והבנייה התת"ק מתבצעת בקו 0 על החלקה הגובלת.		
הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וקומת מחסנים. - בהתאם 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה. מ-יח"ד אחת קיימת, תוספת עוד 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד - בהתאם 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה.	16/06/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	15
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית	16
	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
כן	- תיקונים עפ"י תכנית A.	18
	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	19
	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	20
	- יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	21
	- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	22
	- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	23

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת המחוזית לעניין חריגה מתכנית 3718 ולעניין החניה.

יצוין כי מרבית הליקויים שמצאה המחוזית בתכנית תוקנו אך עדיין יש להביא עניין זה בפני הועדה.

ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ניתן לאפשר פטור מהתקנת 0.5 מ"מ מאחר ואין קרן חניה באזור.

חו"ד הועדה המחוזית

התייחסות הועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית מתאריך 17.1.2018 :

המבנה המוצע חורג מהוראות תכנית 3718 לרבות חריגה מקווי הבניין, גובה הבניה ושטחי הבניה.

יתרה מזו, מוצע חלק בינוי משמעותי הבולט באופן זיזי מעל המבנה הכיפתי המוצע לשימור.

בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 בהוראות תכנית 10038 לא תותר מכוח התכנית הריסת מבנים שהוגדרו כמבנים אופייניים בתכניות תקפות.

לאור זאת, עמדת מתכנתת המחוז הינה כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וכי יש להתאים את הבקשה להוראות תכנית 3718.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה :

מדובר בהריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של בן 3 קומות ו-4 יח"ד חדשות. עפ"י תקן דרוש 2.5 מקומות חניה לאחר הנחה של 50% עבור שימור. מוצעים 2 מקומות חניה, חסר 0.5 מקומות חניה.

המלצת המחלקה היא : לאשר את הבקשה ולפטור מ-0.5 מקום חניה חסרים מאחר ואין כופר חניה באזור.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

התכנון המוצע כולל שתי חניות עיליות בצמידות לחלונות דירה אשר רובה תת קרקעית – לא סביר תכנונית. יש לבחון מיקום חניה במכפיל ושטח חניה אחר יבוטל עבור גינה. ניתן לשקול פטור מחניה במגרש לאור נושא השימור, ההשקה המינימלית לכביש ומיקום חניון ציבורי פתוח בסמיכות.

קווי בניין

קווי בניין – 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית.

בקומה ראשונה ישנו ביני מחו. לקוי בנין תמ"א. יש לציין כי בינוי זה הינו בתחום קו בניין של התנית החלה על המקום ולהראות את קו בניין זה על גבי ההרמוניקה. מלבד חריגה זו, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין.

מחסנים

קיימת קומה המוצעת כקומת מחסנים אך אין חלוקה של מחסנים בתכנית. יש להציע חלוקה, למספר, לציין שטח וגובה.

ישנה חריגה משמעותית של קומת המחסנים מקו בניין תמ"א. יש לצמצם.

מרפסות

מרפסות זיז :

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות קרקע עד קומה רביעית. יש לציין על גבי כל מרפסת מוצעת את שטחה במ"ר ולוודא כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וי ממוצע מרפסות הזיז של הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מרפסות גג :

בתחום קווי בניין תמ"א. ניתן לאשר. יותר מעקה מפורזל בלבד ולא זכוכית כמוצע.

עצים

יש להציע עצים בוגרים לנטיעה בתיאום מחלקת שפ"ע.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2013/0192.01</u>
מספר סידורי	<u>104</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת מרפסות, שנוי בגודל פתחים, ריצוף חצר, שנויים בחלוקת הדירות. שנוי בחפוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפיטל גולד א.ג. יזמות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

רמת הגולן 1, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	183	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1029438	תחילת תוקף	20/07/2022			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

ת.ב. 13/192.1 רמת הגולן 1 – תמ"א 38

גוש : 30245

חלקה : 183

מהות הבקשה :

ביום 7.3.2022 יצא היתר בניה בתיק רישוי 18/455 עבור תוספות בנייה במסגרת תמ"א 38 עבור מבנה בן 4 קומות ו16 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה התווספו 2.5 קומות ו9 יח"ד חדשות.

עתה הוגשה בקשה לשינויים. להלן השינויים המבוקשים :

שינויים פנימיים ביח"ד.

שינויים במיקום ובגודל פתחים בחדרי ממ"ד.

שינויים בחדר מדרגות.

הגבהת קומות.

תוספת מרפסות.

ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75.

תוספת שטחים בקומות חדשות.

איחוד דירות בקומות חדשות.

חוו"ד תכנון עיר

לא נדרש.

חוו"ד הנדסית

לא נדרש.

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים.
	הבקשה המוצעת פורסמה עקב ההגבהה המוצעת אך עיקרי ההתנגדויות שהוגשו אינן על ההגבהה אלא על עניינים שבין היזם לדיירים.

שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות. הגבהת קומות - ניתן לאשר. ההגבהה פורסמה כנדרש. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשרן רק לאחר שיסומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. חלק מהמרפסות חורגות מ"ר 14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם. ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75 - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה. איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4.		
	22/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/01 תחילת תוקף : 09/12/1976 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקת רישוי : שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות. הגבהת קומות – ניתן לאשר. ההגבהה פורסמה כנדרש. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשרן רק לאחר שישומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. חלק מהמרפסות חורגות מ"ר 14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם.		
--	--	--

ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75 - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה. איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4. בוצע הליך פרסומי חוזר לבקשה עקב ההגבהה שלא פורסמה. התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרן: תכנון לקוי של המרפסות והתנגדות לצורתן. חסימת אור ואוויר. התנגדות לשינויים בקומת המחסנים שבוצעה ללא ידיעת המתנגדים. רק לאחר פרסום ההגבהה נודע לדיירים השינויים הנוספים המוצעים בבניין אשר נעשו ללא ידיעתם. חלוקה לא שוויונית של המחסנים.		
- הגבהת המבנה עד לגובה 27.82 מ' במקום 27.10 מ' כמאוסר בהיתר 2018/0455.00	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הגבתה קומות - לא ניתן לאשר. לעמוד בהנחיות מרחביות על פיהן גובה קומה יהיה 3.5 מטרים מרצפה לרצפה. בנוסף ההגבהה לא פורסמה. יש להחזיר את גובה המבנה כפי שאושר בהיתר מקורי. או לחלופין, ניתן לפרסם את ההגבהה. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשרן רק לאחר שיסומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. חלק מהמרפסות חורגות מ14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם. ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75 - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה. איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה	13/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חלל פנימית בלבד של היח"ד. שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות. הגבהת קומות - לא ניתן לאשר. לעמוד בהנחיות מרחביות על פיהן גובה קומה יהיה 3.5 מטרים מרצפה לרצפה. בנוסף ההגבהה לא פורסמה. יש להחזיר את גובה המבנה כפי שאושר בהיתר מקורי. או לחלופין, ניתן לפרסם את ההגבהה. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשרן רק לאחר שיסומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים. חלק מהמרפסות חורגות מ"ר 14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם. ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75 - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה. איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/01 תחילת תוקף : 09/12/1976 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקת רישוי : שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד. שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות. הגבהת קומות - לא ניתן לאשר. לעמוד בהנחיות מרחביות על פיהן גובה קומה יהיה 3.5 מטרים מרצפה לרצפה. בנוסף ההגבהה לא פורסמה. יש להחזיר את גובה המבנה כפי שאושר בהיתר מקורי. תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשרן רק לאחר שיסומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה. המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים.	13/12/2023	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

חלק מהמרפסות חורגות מ14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם. ביטול חדר ממ"ד במפלס +19.75 - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים. תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה. איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4. לא בוצע הליך פרסומי לבקשה.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים.

הבקשה המוצעת פורסמה עקב ההגבהה המוצעת אך עיקרי ההתנגדויות שהוגשו אינן על ההגבהה אלא על עניינים שבין היזם לדיירים.

שינויים פנימיים ביח"ד - אין מניעה לאשר. מדובר חל חלוקה חלל פנימית בלבד של היח"ד.

שינויים בגודל ובמיקום הפתחים - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.

שינויים בחדר מדרגות - ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות.

הגבהה קומות - ניתן לאשר. ההגבהה פורסמה כנדרש.

תוספת מרפסות – המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין לפי תכנית 1029438. ניתן יהיה לאשר רק לאחר שיסומן קו הבניין על גבי ההרמוניקה. נכון לרגע הבחינה לא ניתן לדעת אם המרפסות המוצעות הינן בתחום קו הבניין של התכנית החדשה.

המרפסות המוצעות אינן עולות על עומק של 2 מטרים.

חלק מהמרפסות חורגות מ14 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. יש לצמצם שטחים בהתאם.

ביטול חדר ממ"ד במפלס 19.75+ - ניתן לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הביטול הינו בעקבות איחוד 2 יח"ד ליח"ד ובה אין צורך ל2 חדרי ממ"דים.

תוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. מדובר בתוספת שטח עיקרי על חשבון שטח הממ"ד במתייטר עקב איחוד הדירות. שטח הקומות החדשות נותר אותו דבר מאחר וקונטור הקומה לא השתנה.

איחוד דירות – אין מניעה לאשר. מתוספת של 5 יח"ד בקומות חדשות, הופחת מספר היח"ד ל4.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0246.00</u>
מספר סידורי	<u>105</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה תוך שימור חלקו ובניה של 2.5 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר בן מלך אייל יצחק
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

תרצה 6 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30161ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/246 רחוב תרצה 6 – תמ"א 38

גוש : 30161

חלקה : 30

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת מבנה קיים לשימור בן 2.5 קומות ובו 5 יח"ד וגג רעפים. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. הבניין החדש המוצע הינו בן 6 קומות ובו 12 יח"ד.

במבנה הינו מבנה היסטורי ומוגדר לשימור ע"פ תיק תיעוד. מועד הקמת קומת הקרקע הינו בשנות ה-30 של המאה הקודמת, בשנות ה-40 את הקומה הראשונה ואת הקומה השנייה וגג הרעפים בשנות ה-50 של המאה הקודמת.

להלן תיאור הבקשה:

קומת קרקע מפלס 0.00 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד. הכניסה ליח"ד הנ"ל הינן חיצוניות מפלס זה. מוצע חדר מדרגות חדש ומעלית חדשה. בנוסף, במפלס זה מוצעים קירות לשימור בכלל החזיתות. בחזית המזרחית כל הקיר מוצע לשימור. ביתר החזיתות חלק מהקירות מוצעים לשימור. בנוסף במפלס זה מוצעת תכנית פיתוח ובה פתרון חניה עבור 2 מכפילים בצידו המזרחי של המגרש. מוצע פיתוח שטח, שבילים ונטיעת עצים. מוצע מיקום עבור מערכות מים גז ואשפה. מוצעות גדרות להריסה ומחסן להריסה בחלקו הצפוני של המגרש.

קומה א' מפלס +3.7 - מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז וגג. גם במפלס זה מוצעים הקירות לשימור בהתאמה למפלס 0.00. מוצע חדר המדרגות והמעלית כהמשך למוצע מקומת הקרקע.

קומה ב' מפלס +7.0 - מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז. גם במפלס זה מוצעים הקירות לשימור למעט בחזית המערבית שבה לא מסומנים הקירות לשימור. מוצע חדר המדרגות והמעלית כהמשך למוצע מקומת הקרקע.

קומה ג' מפלס +10.15 - מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז. מוצע חדר המדרגות והמעלית כהמשך למוצע מקומת הקרקע.

קומה ד' מפלס +13.30 - מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז. מוצע חדר המדרגות והמעלית כהמשך למוצע מקומת הקרקע.

קומה ה' מפלס +16.45 - מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד וכן מרפסות זיז וגג. מוצע חדר המדרגות והמעלית כהמשך למוצע מקומת הקרקע.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1. בנוסף במקום קודמה תכנית 831172 משנת 2021 אשר הציעה תוספת של 2.5 קומות והרחבת יח"ד קיימות. התכנית נגנזה וזאת מכיוון שבקרבה למבנה נשוא התכנון קיימת תחנת דלק בגו"ח 30161/240 (בייעוד מאושר שטח לתחנת תדלוק ע"פ תכנית 1336). (ג)

בהתאם לתיקון לתמ"א 18 להלן:

"בתכנית להתחדשות עירונית מוסד תכנון רשאי לאשר הקטנת המרחקים המינימליים בין מגרש השימושים הרגישים לבין תחנת התדלוק המספקת סולר ובנוסף. לאחר התייעצות עם משרד להגנת הסביבה ובלבד שהמרחק לא יקטן מ-20 מ'".

בסעיף 19 לתכנית הראשית:

לאחר סעיף 19(ד) יתווסף סעיף 19(ה):

"על אף האמור בסעיף 15.1 לתכנית זו, מוסד תכנון רשאי לאשר או ליתן היתר מכוח תמ"א 38, אף אם אינם עומדים במרחקים המינימליים מתחנת תדלוק. מוסד התכנון ייתן עדיפות למיקום רכיבים פחות רגישים כגון מעלית או חדרי מדרגות בחזית הסמוכה לתחנת התדלוק ולחזית ללא פתחים לכיוון תחנת התדלוק".

אי לכך ובהתאם לזאת, לא ניתן להגיש תכנית בניין עיר, אך ניתן להגיש בקשה לתמ"א 38 כחלק מהתחדשות עירונית.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה
	מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת מחלקת השימור וכן לעניין החניה.
	מחלקת השימור מתנגדת לחריגה מתכנית 16000 לעניין מספר הקומות ודורשת צמצום מספר הקומות ל 5 קומות ע"פ המדיניות באזור.
	בנוסף, במערכת התנאים של מחלקת השימור, דחתה מחלקת השימור את הבקשה וזאת מאחר ונשלחו לעורך הבקשה הנחיות להתאים את ההיתר להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 10.9.2020. התיקונים הנדרשים לא בוצעו, על כן המחלקה דחתה את הבקשה.
	יש לציין שע"פ מחלקת תכנון, החלופה הנ"ל שהוצגה בפניהם הינה מקובלת וזאת על מנת שניתן יהיה לנצל את מיטב אחוזי הבנייה המותרים ע"פ המדיניות.
	חו"ד הסדרי תנועה
	התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 5.11.2023 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה ע"פ הנתונים הבאים :
	מוצע 4 מקומות חניה עבור 8 יח"ד (50% הנחת שימור) ע"י מתקן

חניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתת"י. יש לציין כי חוות דעת הסדרי תנועה אינה נכונה וזאת מאחר ומוצעות 12 יח"ד חדשות ולא 8 ועל כן, תקן החניה שהוצג איננו נכון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית. המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה בן 6 קומות. על כן על קווי הבניין להיות 4 מטרים בחזית קדמית ו3 מטרים בחזיתות אחורית וצידית. בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 796.6 מ"ר. השטח המוצע הינו 788.11 מ"ר. מוצע כמותר. אחוזי הבנייה המוצעים המותרים ע"פ מדיניות הינם 165%. אחוזי הבנייה המוצעים בבקשה הינם 164.99%. מוצע כמותר. שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.		
---	--	--

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. תברואה מוצע פתרון תברואה בניצב לרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון. מקובל. נגישות הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה. מי נגר יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 עצים – חו"ד תכנון עיר ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל. גג הבניין – חו"ד תכנון עיר בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
	08/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30161ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד הנדסית על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 12.9.2022. חו"ד שימור במסגרת תב"ע 831172 שנגנזה ניתנה חו"ד מחלקת השימור. במסגרת התכנית הוגש תכנון כולל תואם לתכנון המוצע בבקשה זו. ע"פ החלטת היועץ המשפטי, חו"ד שימור שהתקבלה במסגרת התב"ע קבילה לבקשת תמ"א 38. להלן חו"ד שהתקבלה במסגרת התב"ע: מחלקת השימור מצטרפת לחוות דעת תכנון עיר לנושא חריגה ממדיניות גובה בניה וחניה מוצעת. התוכנית מאושרת ובתנאים הבאים : 1. מחלקת השימור מתנגדת לחריגה ממספר קומות מירבי עד 5 קומות -יש להיצמד להוראות תוכנית 16000 בנושא מספר קומות מירבי- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב'. יש לציין כי הוראה זו לא חלה על בניינים שנקבעו לשימור בתוכנית זו. סעיף 3 מספר קומות מירבי בפרק 4.3 שם הייעוד : מגורים ב' (עמ' 22) 2. פתרון חניה לא מקובל-יש לקדם פטור מחניה חלקית כפי שמאפשרת תוכנית 5166 ב' במבנים לשימור. במידה ולא יינתן פטור מחניה, יש למקם מכפילי חניה ללא מבנה מקרה, בחזית הצידיית בלבד על מנת לשמר רווח ירוק משמעותי, עצים בוגרים ואופי החצר האחורית בהתאמה		
--	--	--

למדיניות 16000. "השכונה הוקמה ע"פ "תוכנית קאופמן" אשר עקרונית התכנון שלה התקיימו לאורך השנים, וממשיכים להישמר גם בתוכנית זו." "היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה...בהתבסס על נתונים בדבר מרקם הצמחייה הקיים בתחום החלקה והחלקות הגובלות". סעיף קטן 3, סעיף 6.8 חניה. יש להגיש למחלקת השימור סקר עצים שנערך ע"י אגרונום מוסמך- בחלקה עץ אקליפטוס בוגר, לימון ותאנה . שכונת בית הכרם תוכננה במתכונת עיר גנים מתוך דאגה לאיכות החיים ע"י יצירת שטחי גינה גדולים סביב הבתים. תוספת הבינוי המוצעת לבניין, רמפת החניה והחניות המוצעות מסמנות את רוב השטח הפנוי כשטח כמרוצץ. העצים, ביניהם עצים בוגרים, המהווים את אופי השכונה, מסומנים לעקירה. שטחי הגינון הנוטרים בחזית המבנה ובצידו האחד, מאד קטנים ולא יאפשרו שתילה חלופית משמעותית. 3. הסרת תוספות בניה וסימון להריסה- א. יש לפתוח את סגירות המרפסת המקורה בקומת הקרקע- בחזית דרומית ומזרחית מרפסת מקורית, פתוחה ומקורה שצורפה לחללי הבית ונסגרה באופן שחריג לטיפוסי הפתחים הקיימים (תוספת שלא מופיעה בהיתר האחרון שהתקבל 1994/0732.01) ב. יש להסיר גגון ארעי מרפסת קומה א' חזית דרומית ולסמנו להריסה במסמכי התוכנית ובהתאמה להתאים את שרטוט המרפסת והפתח בחזית הדרומית למצב הקיים וכפי שמפורט ע"פ מדידה בתיק התיעוד. "לא תותרנה תוספות נוספות מעבר למיקום ולנפח הבניה שנקבע בנספח מס' 4. לא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות..." סעיף קטן 2 סעיף ג' בניין לשימור המגביל תוספות בניה ותוספת בניה נפרדת במגרש. 4. תיעוד בור מים-במפה היסטורית מסומן בור מים (מצ"ב נספח 2) יש להציג תיעוד. בתיק התיעוד התייחסות לבור ספיגה שמולא באישור. נא להציג. האם הכוונה לבור המים? במידה ומחלקת שימור תחליט ע"פ התיעוד כי בור המים הינו בעל ערך שימור, יש לתעדו ולשמרו. במערכת התנאים של מחלקת השימור, דחתה מחלקת השימור את הבקשה וזאת מאחר ונשלחו לעורך הבקשה הנחיות להתאים את ההיתר להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 10.9.2020. התיקונים הנדרשים לא בוצעו, על כן המחלקה דחתה את הבקשה.	
---	--

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 5.11.2023 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה ע"פ הנתונים הבאים : מוצע 4 מקומות חניה עבור 8 יח"ד (50% הנחת שימור) ע"י מתקן חניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתת"י. יש לציין כי חוות דעת הסדרי תנועה אינה נכונה וזאת מאחר ומוצעות 12 יח"ד חדשות ולא 8 ועל כן, תקן החניה שהוצג איננו נכון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בדיון בוועדה המחוזית ב-6.4.2021 הוחלט על הפסקת קידום תכנית 16000 כתכנת סטטוטורית במקומה קידום של מסמך מדיניות תכנון מעודכן לשכונה. נוכח החשיבות בקביעת עקרונות תכנון לשכונה, הועדה המחוזית קבעה כי עקרונות תכנית האב לשכונה, אשר אומצו ע"י מליאת הועדה ביום 11.1.2011 ואשר היוו בסיס לקידומה של תכנית 16000 ומפורסמים באתר האינטרנט של הועדה, ימשיכו לחול באזור כמדיניות המנחה הגשת תכניות. על כן, מדיניות האזור היא בינוי עד 5 קומות. 165% בנייה. לבקשה הוצעו 2 חלופות, חלופה א' בינוי עד 5.5 קומות ללא גג רעפים וחלופה ב' בינוי עד 5 קומות כאשר ישנו שטח עיקרי מזערי בחלל גג רעפים. חלופה א' אינה ממצה את אחוזי הבנייה ע"פ מדיניות אך חורגת מחצי קומה ממדיניות האזור. חלופה ב' מחזיקה את גג הרעפים הקיים ומייצרת 5 קומות וגג רעפים אך אינה ממצה את אחוזי הבנייה ע"פ מדיניות. על מנת לאזן בין 2 החלופות ועל מנת להציע תכנון המאפיין את		
---	--	--

רוב מבני הרחוב המאופיינים בגגות רעפים, הוצגה חלופה ב' אך בתצורה שונה או הגבהה לגג הרעפים על מנת לשפר את תכנון שטח העיקרי בחלל הגג. תכנון זה ינצל את חלל הגג באופן מיטבי ובניצול ראוי יותר לאחוזי הבנייה. מקובל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הריסת חלקי מבנה קיים לשימור בן 2.5 קומות, הוספת 3 קומות חדשות ובניית אגף חדש בחזית אחורית בן 5 וחצי קומות. בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, תוספת של 7 יח"ד ל-5 יח"ד קיימות. הקלה מקווי הבניין בחזית צידית מערבית לפי סעיף 4.1.2.1.3 בתכנית 10038 במרחק של עד 2.25 מ' מגבול החלקה לפי בניין הקיים. ההקלות שפורסמו אינן נכונות ואינן רלוונטיות מאחר ומדובר בבקשה להריסה ובנייה ולא בבקשה לתוספות במסגרת תכנית 10038. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית. המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה בן 6 קומות. על כן על קווי הבניין להיות 4 מטרים בחזית קדמית ו-3 מטרים בחזיתות אחורית וצידית. בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 796.6 מ"ר. השטח המוצע הינו 788.11 מ"ר. מוצע כמות. אחוזי הבנייה המוצעים המותרים ע"פ מדיניות הינם 165%. אחוזי הבנייה המוצעים בבקשה הינם 164.99%. מוצע כמות. שטחי שירות מוצעים לדירות כמות ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.		
--	--	--

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. תברואה מוצע פתרון תברואה בניצב לרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון. מקובל. נגישות הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה. מי נגר יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 עצים – חו"ד תכנון עיר ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2 עצים בחזית קדמית. מקובל. גג הבניין – חו"ד תכנון עיר בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל. סימונים גרפיים		
--	--	--

עפ"י תכנית a		
מתנגדים		
לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הריסת חלקי מבנה קיים לשימור בן בן 2 וחצי קומות, הוספת 3 קומות חדשות ובניית אגף חדש בחזית אחורית בן 5 וחצי קומות. בניית תוספת בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 תוספת של 7 יח"ד ל 5 יח"ד קיימות. הקלה מקווי הבניין בחזית צידית מערבית לפי סעיף 4.1.2.1.3 תב"ע 10038 במרחק של עד 2.25 מ" מגבול החלקה לפי בניין הקיים.	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	14
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	15
	אישור מחלקת השימור	16
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	17

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין חוות דעת מחלקת השימור וכן לעניין החניה.

מחלקת השימור מתנגדת לחריגה מתכנית 16000 לעניין מספר הקומות ודורשת צמצום מספר הקומות ל-5 קומות ע"פ המדיניות באזור.

בנוסף, במערכת התנאים של מחלקת השימור, דחתה מחלקת השימור את הבקשה וזאת מאחר ונשלחו לעורך הבקשה הנחיות להתאים את ההיתר להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 10.9.2020. התיקונים הנדרשים לא בוצעו, על כן המחלקה דחתה את הבקשה.

יש לציין שע"פ מחלקת תכנון, החלופה הנ"ל שהוצגה בפניהם הינה מקובלת וזאת על מנת שניתן יהיה לנצל את מיטב אחוזי הבנייה המותרים ע"פ המדיניות.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 5.11.2023 ולפיה ניתן לאשר את הבקשה ע"פ הנתונים הבאים:

מוצע 4 מקומות חניה עבור 8 יח"ד (50% הנחת שימור) ע"י מתקן חניה.

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתת"י.

יש לציין כי חוות דעת הסדרי תנועה אינה נכונה וזאת מאחר ומוצעות 12 יח"ד חדשות ולא 8 ועל כן, תקן החניה שהוצג איננו נכון.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

במסגרת התב"ע ובחלופות ראשונות לבקשה הוצע פתרון חנייה בחזית אחורית. בתאום עם מחלקת תכנון ומחלקת שימור שונה מיקום החניה לחזית צידית. זאת על מנת לשמר את החצר האחורית בחלקה המאפיינת את אופייה של השכונה ובכך לשמור עצים בעלי ערכיות גבוהה.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית, 2 מטרים לחזית צידית.

המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה בן 6 קומות. על כן על קווי הבניין להיות 4 מטרים בחזית קדמית ו-3 מטרים בחזיתות אחורית וצידית.

בקומות עם הקירות המסומנים לשימור קווי הבניין יהיו ע"פ קונטור קיים לצורכי שימור, בקומות החדשות אשר מעל לקירות השימור יש לבצע נסיגה לקווי הבניין הנדרשים ע"פ תכנית 10038.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 796.6 מ"ר. השטח המוצע הינו 788.11 מ"ר. מוצע כמותר.

אחוזי הבנייה המוצעים המותרים ע"פ מדיניות הינם 165%. אחוזי הבנייה המוצעים בבקשה הינם 164.99%. מוצע כמותר.

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות: ממ"דים, מדרגות ומבואות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

תברואה

מוצע פתרון תברואה בניצב לרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון. מקובל.

נגישות

הבקשה מציעה בפינה דרום מערבית נגישות היישר למתחם כאשר בחזית צידית דרך שביל הנגישות פתרון תברואה וגמל מים בנגישות מלאה.

מי נגר

יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038

עצים – חו"ד תכנון עיר

ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

הבקשה מציעה 4 עצים לעקירה. 3 עצים לחזית צידית קרוב לבינוי, ערכיות נמוכה ומצב ריקבון. ועץ נוסף בתחום הרחבת הקונטור. הבקשה מציעה 4 עצים חלופיים. 2 עצים בחזית אחורית ו2

עצים בחזית קדמית. מקובל.

גג הבניין – חו"ד תכנון עיר

בהתאם לחלופה ב', מתקנים הנדסיים מוצעים אלכסוניים לגג הרעפים וגופי החימום במרפסת מובלעת בגג הרעפים. מקובל.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0353.00</u>
מספר סידורי	<u>106</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 הריסה ובניה, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה קיים, בן קומה 1, בו דירה 1 והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 2 קומות מרתף, תוספת של 8 יח"ד לפי תמא 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוטנציאל מרכז אחד עפ"י יפוי כח
עורך הבקשה	אדריכל לדיזנסקי אנה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמואל ברוך 51, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30044	192	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30044ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/353 רחוב הרב שמואל ברוך 51 – תמ"א 38

גוש : 30044

חלקה : 192

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן קומה אחת עם יח"ד אחת ומעליו גג רעפים. המבנה הנדון הינו חלק ממבנה טורי לאורך רחוב שמואל ברוך(תחילת רחוב אגריפס). במהלך השנים הורחב הבית כלפי החצר באופן

מגובב כך שהחזית האחורית מוסתרת. המבנה הטורי אינו סטנדרטי – בחזית החרוב קיים רצף בין הבתים, אך למעשה קיימים מעברים פתוחים בין בית לבית. הכניסות למעברים הפתוחים בן באמצעות שערים בחומה רציפה הפונה לרחוב שמואל ברוך. הכניסות לבתים עצמם היו בחזית הצד הפונה למעבר הפתוח. לפיכך, בשונה ממבנה טורי רגיל, לכל מבנה קיימות 4 חזיתות ולא 2 חזיתות עם קירות משותפים בצדדים.

הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת מוצע הקמת מבנה מגורים הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע בן חמש קומות מעל 2 קומות תת"ק לכיוון רחוב שמואל ברוך. במסגרת הבקשה מוצעות 9 יח"ד חדשות.

להלן תיאור הבקשה:

תכנית קומת מרתף מפלס 5.60 - מוצעים 4 מחסנים בקומה. מוצעים שטחי מעבר בין המחסנים וכן חדר מדרגות. מוצע חדר מערכות וכן מעלית חדשה.

תכנית קומת קרקע תחתונה מפלס 3.00 - מוצעת יח"ד חדשה בחלקו הדרומי של המבנה הכולל פיתוח שטח וחדר ממ"ד. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות ומעלית כהמשך למוצע בקומת המרתף. מוצע ממ"ד לשטח המסחר בקומה מעל.

תכנית קומת כניסה מפלס 0.00 – מוצעת יח"ד בחלקו הדרומי של המבנה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז. בחלקו הצפוני של המבנה מוצע שטח מסחר בחלל היסטורי. מוצעים שטחי מעבר וחדרי מדרגות ומעלית כהמשך למוצע בקומות מתחת.

תכנית קומה א' מפלס 3.30 + - מוצעות 2 יח"ד חדשות. ליח"ד בחלקו הצפוני מוצע חדר מחוזה. ליח"ד בחלקו הדרומי של המבנה מוצע חדר ממ"ד ומרפסת זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית כהמשך למוצע בקומות מתחת.

תכנית קומה ב' מפלס 6.30 + - מוצעות 2 יח"ד חדשות. ליח"ד בחלקו הצפוני מוצע חדר מחוזה. ליח"ד בחלקו הדרומי של המבנה מוצע חדר ממ"ד ומרפסת זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית כהמשך למוצע בקומות מתחת.

תכנית קומה ג' מפלס 9.30 + - מוצעות 2 יח"ד חדשות. ליח"ד בחלקו הצפוני מוצע חדר מחוזה. ליח"ד בחלקו הדרומי של המבנה מוצע חדר ממ"ד ומרפסת זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית כהמשך למוצע בקומות מתחת.

תכנית קומה ד' מפלס 12.30 + – מוצעת יח"ד אחת בחלקו הצפוני של המבנה הכוללת חדר מחוזה. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית כהמשך לקומות מתחת. מוצעת יציאה למרפסת גג משותפת מתוך חדר המדרגות. בנוסף בחלל הגג הנ"ל מוצעים מעברים עבור היח"ד.

תכנית קומת גג רעפים מפלס 15.30 + - ע"פ המופיע בתכניות, חלל גג זה אינו בשימוש.

מועד הקמת המבנה הינו בשנת 1918 ע"פ תצ"א.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3, 90% בנייה ב3 קומות. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לצורך מתן פטור מחניה(בעניין המסחר) וכן האם להחזיר לפרסום חוזר עקב פרסום לא תקין. חוו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה אינה מתנגדת לתכנית. מוצעות 9 יח"ד מתחת ל45 מ"ר על גבול המע"ר ועל כן הינה פטורה מהתקנת מקומות חניה. מוצע שטח של 20 מ"ר עבור מסחר. מוצע שטח של 22 מ"ר עבור מסחר. לא מוצעת חניה עבור השטח המסחרי. יובא להכרעת ועדה לנושא זה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : כלל יח"ד המוצעות קטנות מ45 מ"ר ופטורות מחניה בגבול המע"ר. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 : קו 0 בכל החזיתות למעט חזית אחורית בה מסומן קו בניין במרחק של 3 מטרים כנדרש במבנה היסטורי. קו 0 בחזיתות צד ע"פ סעיף 15 לתמ"א הארצית. קו 0 בחזית קדמית כהמשך לבינוי קיים המיועד לשימור. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 247.2 מ"ר . מוצע השטח העיקרי המוצע הינו 231.87 מ"ר . מוצע בנוסף שטח עבור מסחר על סך 22.52 מ"ר. על שטח המסחר להיכלל בסל הזכויות הניתן וזאת משום שלא יועדו שטחים למסחר ע"פ המתאר לאזור מגורים 3. על כן ישנה	10/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חריגה על סך של 7.16 מ"ר. יש לצמצם. שטחי שירות מוצעים לדירות ולמסחר כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. ע"פ חו"ד תכנון, מחסן עבור מסחר אמור להיחשב כשטח עיקרי. נראה כי מחסן זה הוסב לממ"מ. יאושר בכפוף לאישור הג"א. מרפסות המרפסות המוצעות בחזית דרומית הינן בתחום קו בנין תמ"א ואינן עולות בשטחן על 14 מ"ר. תברואה בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. נגישות מוצעת הריסת מדרגות והתאמת מפלס הכניסה אל המבנה למפלס הרחוב, מקובל. כמו כן, כלל יח"ד מונגשות ע"י מעלית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להראות מיקום גמל מים בתחום החלקה. לא תותר הצבתו על חזיתות המבנה. גדרות		
--	--	--

יש להציג פריסת גדרות ומפלסים על גבי הגדרות בדגש על הגד המערבית. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י המסומן בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30044 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 15.1.2023. חו"ד שימור הבקשה להיתר 2023/0353.00 תואמת במלואה את בקשת ההיתר בהתאם לתמ"א 38 מספר 15557 ועל כן מאושרת ע"י מחלקת השימור בכפוף לתנאים שנקבעו לקבלת היתר בוועדת השימור מתאריך 20.2.2022. למען הסר ספק, אישור זה מהווה אישור פורמלי בלבד במסגרת תהליך קבלת היתר מתוקף תמ"א 38 ואין לראות בו המלצה לאישור הבקשה כפי שהיא ללא מילוי התנאים היתר. חו"ד הועדה המחוזית	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנת המחוז. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב שמואל ברוך 51 בשכונת מחנה יהודה - לב העיר. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 113 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין היסטורי. עפ"י תיק התיעוד מדובר על מבנה מראשית המאה ה-20, מבנה אבן בן קומה אחת וגג רעפים בעל יח"ד אחת. הבניין ממוקם בקו בניין 0 כלפי הרחוב. הבקשה מציעה הריסה חלקית של המבנה ההיסטורי, והקמת מבנה בן 2 קומות תת"ק (האחת למחסנים והשנייה למחסנים ומגורים), וחמש קומות מעל מפלס רחוב שמואל ברוך למגורים כשחזית קדמית בק"ק משמשת למסחר. הבינוי המוצע הינו בהיקף של 403 מ"ר המהווים כ- 357 % בניה מרביים. עבור 9 יח"ד. הבינוי המבוקש בקווי בניין 0 – לכל החזיתות פרט לחזית אחורית שם מוצע קו בנין 3 מ'. במסגרת התכנית לא מוצעות חניות. על החלקה חלה תכנית 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 ומאפשרת זכויות בניה של 90% עם בינוי של 3 קומות. מדיניות התכנון באזור זה הינה בהתאם לתכנית המתאר החדשה לירושלים (מתאר 2000) אשר מאפשרת תוספת בינוי בכפוף לבחינת חתכי הרחוב. בחינת חתכי הרחוב מלמדת כי מדובר ברחוב רחב במרכז העיר ובסמוך לצומת מרכזי וכי בחלקות הקרובות לשטח נשוא הבקשה קיימים מבנים בני 4 ו-5 קומות לפיכך התכנון המוצע תואם את גובה הבינוי הקיים בסביבה. נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה אינה מתנגדת לתכנית. מוצעות 9 יח"ד מתחת ל45 מ"ר על גבול המע"ר ועל כן הינה פטורה מהתקנת מקומות חניה. מוצע שטח של 20 מ"ר עבור מסחר. מוצע שטח של 22 מ"ר עבור מסחר. לא מוצעת חניה עבור השטח המסחרי. יובא להכרעת ועדה לנושא זה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :		
---	--	--

כלל יח"ד המוצעות קטנות מ"ר 45 ופטורות מחניה בגבול המע"ר. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר ע"פ מדיניות אגריפס, ניתן לבנות עד 5 קומות. היות ומדובר במיקום בקרבה לצומת גדולה, במידה והבקשה תצטרף לחלקות נוספות שכנות ניתן יהיה לבחון בינוי עד 6 קומות. לעניין מסחר בקומת הקרקע. מדובר באזור מדורים 3 ע"פ תענית מתאר 62 המאפשרת חזית מסחרית. אין התנגדות לחנות המוצעת בחלל ההיסטורי מאחר ובדובר ברחוב המאופיין בחזית מסחרית, עם זאת, יובהר כי יש לשמור על צמד הפתחים האופייניים לבנייה העומת'מאנית בחזית ראשית ולא תותר פריצתם עבור פתח כניסה למסחר, הכניסה למסחר תיעשה דרך פתח כניסה קיים מחזית צד. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות, גג רעפים 21 קומות מרתף, תוספת של 8 יח"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מפני רעידות אדמה. בנייה בקו 0 מכיוון צפון בהתאם לקיים ברחוב. חריגה מקו בניין מערבי ומזרחי עד לקו בניין 0 לפי הקיים. בנייה בקיר משותף עם חלקה מספר 191 מכיוון מזרח וחלקה מספר 193 מכיוון מערב. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר, סה"כ 4 מחסנים. נוסח הפרסום אינו תקין בחלקו. פורסמו שנבנות 9 יח"ד, בפועל מוצעות 9 יח"ד. פרסום בנייה בקו 0 בחזית צפונית קדמית בהתאם לקיים לרחוב. הנוסח אינו הנוסח התקין. היה צורך לפרסם בנייה בקו 0 בהתאם לאופי הרחוב מצומת לצומת. כמו כן הפרסום לחריגה מקו בניין מזרחי ומעברי הוא הינו ע"פ הקיים אלא ע"פ סעיף 15 בתמ"א 38 המאפשרת בינו בקו 0. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 : קו 0 בכל החזיתות למעט חזית אחורית בה מסומן קו בניין במרחק של 3 מטרים כנדרש במבנה היסטורי. קו 0 בחזיתות צד ע"פ סעיף 15 לתמ"א הארצית. קו 0 בחזית קדמית כהמשך לבניוי קיים המיועד לשימור. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום		
---	--	--

קווי הבניין המותרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 247.2 מ"ר . מוצע השטח העיקרי המוצע הינו 231.87 מ"ר . מוצע בנוסף שטח עבור מסחר על סך 22.52 מ"ר . על שטח המסחר להיכלל בסל הזכויות הניתן וזאת משום שלא יועדו שטחים למסחר ע"פ המתאר לאזור מגורים 3. על כן ישנה חריגה על סך של 7.16 מ"ר. יש לצמצם. שטחי שירות מוצעים לדירות ולמסחר כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. ע"פ חו"ד תכנון, מחסן עבור מסחר אמור להיחשב כשטח עיקרי. נראה כי מחסן זה הוסב לממ"מ. יאושר בכפוף לאישור הג"א. מרפסות המרפסות המוצעות בחזית דרומית הינן בתחום קו בנין תמ"א ואינן עולות בשטחן על 14 מ"ר. תברואה בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה. נגישות מוצעת הריסת מדרגות והתאמת מפלס הכניסה אל המבנה למפלס הרחוב, מקובל. כמו כן, כלל יח"ד מונגשות ע"י מעלית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה,		
---	--	--

בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להראות מיקום גמל מים בתחום החלקה. לא תותר הצבתו על חזיתות המבנה. גדרות יש להציג פריסת גדרות ומפלסים על גבי הגדרות בדגש על הגד המערבית. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י המסומן בתכנית a. מתנגדים ללא מתנגדים		
הריסת חלקי מבנה קיים, בן קומה אחת וגג רעפים, בעל דירה אחת והקמת בניין בן 5 קומות גג רעפים ו 21 קומות מרתף, תוספת של 8 יח"ד, בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידת אדמה. בנייה בקו 0 מכיוון צפון חריגה מקו בניין מערבי ומזרחי עד לקו בניין 0 בניה בקיר משותף עם חלקה מס' 191 מכיוון מזרח וחלקה מס' 193 מכיוון מערב. בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר, סה"כ 4 מחסנים.	06/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	תכנית צל למבנן (חזיתות, תכנית גגות), נספח פרטים, חו"ד מהנדס שימור, אישור תיק תיעוד.
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרך דו"ח קרקע להצהרתו.
16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
17	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לצורך מתן פטור מחניה (בעניין המסחר) וכן האם להחזיר לפרסום חוזר עקב פרסום לא תקין.

חוו"ד הסדרי תנועה

מחלקת הסדרי תנועה אינה מתנגדת לתכנית. מוצעות 9 יח"ד מתחת ל45 מ"ר על גבול המעי"ר ועל כן הינה פטורה מהתקנת מקומות חניה. מוצע שטח של 20 מ"ר עבור מסחר.

מוצע שטח של 22 מ"ר עבור מסחר. לא מוצעת חניה עבור השטח המסחרי. יובא להכרעת ועדה לנושא זה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

כלל יח"ד המוצעות קטנות מ"ר 45 ופטורות מחניה בגבול המע"ר.

קווי בניין

קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 :

קו 0 בכל החזיתות למעט חזית אחורית בה מסומן קו בניין במרחק של 3 מטרים כנדרש במבנה היסטורי. קו 0 בחזיתות צד ע"פ סעיף 15 לתמ"א הארצית. קו 0 בחזית קדמית כהמשך לבינוי קיים המיועד לשימור. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 247.2 מ"ר. מוצע השטח העיקרי המוצע הינו 231.87 מ"ר. מוצע בנוסף שטח עבור מסחר על סך 22.52 מ"ר. על שטח המסחר להיכלל בסל הזכויות הניתן וזאת משום שלא יועדו שטחים למסחר ע"פ המתאר לאזור מגורים 3. על כן ישנה חריגה על סך של 7.16 מ"ר. יש לצמצם.

שטחי שירות מוצעים לדירות ולמסחר כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות.

ע"פ חו"ד תכנון, מחסן עבור מסחר אמור להיחשב כשטח עיקרי. נראה כי מחסן זה הוסב לממ"מ. יאושר בכפוף לאישור הג"א.

מרפסות

המרפסות המוצעות בחזית דרומית הינן בתחום קו בנין תמ"א ואינן עולות בשטחן על 14 מ"ר.

תברואה

בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור 2 עגלות בנפח 1000 ליטר

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 20% קרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. יש להציג חישוב לעניין זה.

נגישות

מוצעת הריסת מדרגות והתאמת מפלס הכניסה אל המבנה למפלס הרחוב, מקובל. כמו כן, כלל יח"ד מונגשות ע"י מעלית.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש-

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן

ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להראות מיקום גמל מים בתחום החלקה. לא תותר הצבתו על חזיתות המבנה.

גדרות

יש להציג פריסת גדרות ומפלסים על גבי הגדרות בדגש על הגד המערבית.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים עפ"י המסומן בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2020/0752.01</u>
מספר סידורי	<u>107</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38, הגדלת יח"ד, ושינוי מידת חלונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מרדכי כספי 8, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30112	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1117910	תחילת תוקף	23/11/2023			
9/עמ	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

ת.ב. 20/752.1 – רחוב מרדכי כספי 8 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש : 30112

חלקה : 32

תאור הבקשה

בתאריך 10.11.2022 הופק היתר בניה מספר 117694 בבקשה 2020/0752.00 עבור תוספות למבנה קיים בן 3.5 קומות ו6 יח"ד. במסגרת הבקשה אושרה תוספת של 2 קומות ו5 יח"ד.

כעת הוגשה בקשה לשינויים. להלן פירוט השינויים המוצעים :
 הרחבת יח"ד בקומה חדשה במפלס +16.77 ע"פ תכנית 1117910.
 החלפת מעקה קל למעקה בנוי.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בתנאים. הרחבת יח"ד - מבוקשת הרחבת יח"ד בקומה ה במפלס +16.77 בשטח של 41.81. הרחבה זו מבוקשת מכוח תכנית חדשה החלה על המקום 117910. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ התכנית וכן תואם נספח בינוי. התכנית אינה חורגת מסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה ומספר קומות ואף משאירה את הגובה כפי שאושר בהיתר מקורי. החלפת מעקה קל למעקה בנוי – אין מניעה לאשר. הנ"ל אושר במסגרת תכנית 117910 ותואם לנספח בינוי.
01/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקות העירייה : מחלקת הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אגף שפ"ע : התקבל. אושר.

מחלקת תברואה : לא רלוונטי. מחלקת איכות סביבה : לא רלוונטי מחלקת דרכים : לא רלוונטי מחלקת השימור : לא רלוונטי. חו"ד מחלקת רישוי : הרחבת יח"ד - מבוקשת הרחבת יח"ד בקומה ה במפלס +16.77 בשטח של 41.81. הרחבה זו מבוקשת מכוח תכנית חדשה החלה על המקום 117910 אשר קיבלה תוקף בתאריך 23.11.2023. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ התכנית וכן תואם נספח בינוי. התכנית אינה חורגת מסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה ומספר קומות ואף משאירה את הגובה כפי שאושר בהיתר מקורי. החלפת מעקה קל למעקה בנוי – אין מניעה לאשר. הנ"ל אושר במסגרת תכנית 117910 ותואם לנספח בינוי. פרסום : לא בוצע הליך פרסומי. בקשה תואמת תב"ע.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בתנאים.

הרחבת יח"ד - מבוקשת הרחבת יח"ד בקומה ה במפלס 16.77 + בשטח של 41.81. הרחבה זו מבוקשת מכוח תכנית חדשה החלה על המקום 117910. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ התכנית וכן תואם נספח בינוי. התכנית אינה חורגת מסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה ומספר קומות ואף משאירה את הגובה כפי שאושר בהיתר מקורי.

החלפת מעקה קל למעקה בנוי – אין מניעה לאשר. הנ"ל אושר במסגרת תכנית 117910 ותואם לנספח בינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0316.00</u>
מספר סידורי	<u>108</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק בניין קיים כנגד רעידות אדמה, תוספת יח"ד והרחבת הדירות הקיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר בת-דור בניה ופיתוח בע"מ גולן כהנא
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דונש בן לברט 3, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	154	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0316.00 רחוב דונש בן לברט 3 – תמ"א 38/1

גוש : 30025

חלקה : 154

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים מעל לקומת מרתף ובו 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 3 יח"ד.

סה"כ 4.5 קומות מעל קומת מרתף ו- 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מעלית חיצונית כולל פודסטים חיצוניים ומערך גרם מדרגות חדש.

קומת מרתף – מפלס -2.97 – מוצעים מחסנים ע"ח שטח למילוי ושטחים המתיתרים ותוספות לדירה קיימת ע"ח סגירת עמודים והרחבות של עד 25 מ"ר בעמודה מוצעת.

קומה קרקע – מפלס +0.00 – מוצע תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, מרפסת זיו וריצוף חצר.

קומה א' – מפלס +3.10 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ב' מפלס +6.20 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיו מוצעות.

קומה ג' מפלס +9.60 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות גג.

קומה ד' מפלס +12.80 – מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד חדשה ומרפסת גג.

קומת גג מפלס +16.00 – מוצע פתח יציאה לגג משותף בסולם.

היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר מקורי.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייעדת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988 אזור מגורים ב' חדש עד 5 קומות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המלצת אגף רישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 5 מק"ח עפ"י תקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : חניון הנשיא ומשכנות התאטרון. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים. חו"ד תכנון לעניין חניה : בתחילת ההליך הוצע מכפיל חנייה בפינת החלקה לחזית רחוב (ראה תרשים). לאחר בחינה של מחלקת תכנון ותוש"ה, מתקן החנייה גורע מדרכה וגדר מחזית רחוב, שכיום הינו רחוב צר בטופוגרפיה יורדת. בנוסף, גורע משטחי החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת שימור : - חו"ד מחלקת איכות הסביבה : - מבואות וחדרי מדרגות מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ויצירת מהלך מדרגות חדש לצורך נגישות – אין מניעה לאשר. מוצע מבואות ממעלית לגרם מדרגות חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מבואות לתוך תחום קו בנין. חו"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבנייה על פי תכנית מתאר 9988. פער של 63% בנייה. מדובר בחריגה קטנה, לשם חיזוק המבנה. מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב בכל המפלסים את הפיכת שטחי השירות כשטח עיקרי בהתאם למסומן בתכנית a. מוצע הרחבת שטח דירה קיימת בשטח קומת עמודים וכן		
--	--	--

מוצעת מעבר הרחבה של עד 25 מ"ר בהתאם לעמודה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(1)(ב). קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטחה של קומה טיפוסית ופורסמה הקלה לנסיגות ע"כ אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה, לא הוצעו דירות קטנות כלל – יש להציע 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף ע"י סולם. חז"ד תכנון עיר לעניין גג הבניין : יש לבחון המשכיות פיר המדרגות והמעלית עד למפלס גג, לטובת הנגשה נוחה יותר למתקנים הנדסיים (מוצע סולם לנגישות לגג) . על כן יש לתכנן את שטח פיר המדרגות במפלס יח"ד 10 המוצעת כפי שמוצע בשאר קומות המבנה. ניתן להרחיב שטח קיזוז מהדירה על חשבון הנסיגה במרפסת הגג. בהתאם לסעיף 3. יש להגיש חלופה לנגישות לגג בהמשכיות לפיר מדרגות ולא בסולם כפי שהבקשה מציעה. יש להראות מתקנים הנדסיים בחזית אחורית. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : התכנון יוצר חזיתות ראויות מבחינת מרפסות עוקבות והעמדת עמודות ממ"ד והרחבה. מקובל. יש להראות בינוי גובל בחתכים – בדגש למרחק עמודות הממ"ד בחזית צידית.		
---	--	--

מחסנים מוצעים 11 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף ל: מוצע 11 מחסנים אשר קיים ומוצע סה"כ 10 יח"ד – יש לבטל מחסן אחד. קיימים מחסנים החורגים מ- 10 מ"ר המותרים מכוח תכנית 9988 – יש להציג תחשיב של עד 8% לכל מחסן החורג מ- 10 מ"ר עבור דירות מעל 150 מ"ר ולשייך מחסנים לדירות גדולות כמותר בסעיף 4.1.2(יא)(1) בתכנית 9988. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גודל מחסנים בתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולא נמצא מקור זכויות למרפסות אלו – ע"כ לא ניתן לאשר מרפסות זיז מוצעות כפי שהוצגו, יש לתאם פגישה מול הצוות המקצועי לתאום תכנון לעניין המרפסות. עצים התייחסות תכנון עיר: 5 עצים מסומנים לעקירה ומוצעים רק 4 לשתילה חדשה. יש לסמן שתילה נוספת. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). ניקוז מי נגר הוצג חישוב שטח לחלחול – החישוב המוצג אינו תקין.		
---	--	--

יש לעדכן חישוב עבור 50% כנדרש (ראה הערות בתכנית a). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 5 מק"ח עפ"י תקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : חניון הנשיא ומשכנות התאטרון. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים. חו"ד תכנון לעניין חניה : בתחילת ההליך הוצע מכפיל חנייה בפינת החלקה לחזית רחוב (ראה תרשים). לאחר בחינה של מחלקת תכנון ותושי"ה, מתקן	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

החנייה גורע מדרכה וגדר מחזית רחוב, שכיום הינו רחוב צר בטופוגרפיה יורדת. בנוסף, גורע משטחי החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת שימור : חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות בכפוף לאישור הסדרי תנועה. תנאים לטופס 4 - 1. יש להתחבר למצב קיים לפי תנועה מאושרת. 2. יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים – 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 133,148 ₪ בעבור שימור עצים. 2. תשלום היטל כספי ע"ס 8,270 ₪. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 12.01.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בניה ותוספת יח"ד - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 3 יח"ד ל - 7 יח"ד קיימות - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038 . תוספת 2 קומות ל - 3 קומות קיימות מעל למפלס הכניסה הקובעת - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038 . חריגה מקווי בניין - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, תוספות בניה מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038 . בניית עמודת ממ"דים במרחק של 0.7 מ' מגבול חלקה צידי. מבנה מעלית מוצע -בהתאם להוראות תכנית 5022 1 5022 א'- לטובת נגישות מלאה לדירות הקיימות. חריגה בעומק מרפסות זיז - חריגה מהוראות תכנית 9988 בדבר עומקן של מרפסות זיז. החריגה נועדה למצות שטחי מרפסות מאושרות בקומות הקיימות. המרפסות אינן חורגות מקווי בניין לתכנית 10038 ותכנית 615880 . העברת שטחים מקומה 03 לקומה 04 - לטובת התאמה מירבית של הבניין להוראות תכנית 9988 לנושא נסיגות בקירות הבניין.		
---	--	--

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית צפון מערבית 3 מ' קו בניין אחורי חזית דרום מזרחית 3 מ' קווי בניין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט 2 עמודות ממ"דים – פורסמה הקלה. מעלית ומבואה. מעלית מוצעת מעלית חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022. מבואות וחדרי מדרגות מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ויצירת מהלך מדרגות חדש לצורך נגישות – אין מניעה לאשר. מוצע מבואות ממעלית לגרם מדרגות חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצם מבואות לתוך תחום קו בנין. חו"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבנייה על פי תכנית מתאר 9988. פער של 63% בנייה. מדובר בחריגה קטנה , לשם חיזוק המבנה. מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב בכל המפלסים את הפיכת שטחי השירות כשטח עיקרי בהתאם למסומן בתכנית a . מוצע הרחבת שטח דירה קיימת בשטח קומת עמודים וכן מוצעת מעבר הרחבה של עד 25 מ"ר בהתאם לעמודה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(1)(ב). קומות חדשות קומות ג' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :		
---	--	--

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטח של קומה טיפוסית ופורסמה הקלה לנסיגות ע"כ אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה, לא הוצעו דירות קטנות כלל – יש להציע 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף ע"י סולם. חו"ד תכנון עיר לעניין גג הבניין : יש לבחון המשכיות פיר המדרגות והמעלית עד למפלס גג, לטובת הנגשה נוחה יותר למתקנים הנדסיים (מוצע סולם לנגישות לגג) . על כן יש לתכנן את שטח פיר המדרגות במפלס יח"ד 10 המוצעת כפי שמוצע בשאר קומות המבנה. ניתן להרחיב שטח קיזוז מהדירה על חשבון הנסיגה במרפסת הגג. בהתאם לסעיף 3. יש להגיש חלופה לנגישות לגג בהמשכיות לפיר מדרגות ולא בסולם כפי שהבקשה מציעה. יש להראות מתקנים הנדסיים בחזית אחורית. חו"ד תכנון לעניין מרחבים מוגנים		
---	--	--

בהליך הבקשה נבחן העמדת עמודות הממ"ד לחזית צידית בהתאם למרחק ממבנה מגורים מצרני. בהתאם לחו"ד מחלקת שימור (סעיפים 3 ו 4) יש צורך בשמירה על 1 מ'. בתאום מול עורך הבקשה על מנת לתכנן עמודות ממ"ד תקניות (2.40 מ' רוחב) נשמר מרחק של 0.70 מ'. מקובל. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : התכנון יוצר חזיתות ראויות מבחינת מרפסות עוקבות והעמדת עמודות ממ"ד והרחבה. מקובל. יש להראות בינוי גובל בחתכים – בדגש למרחק עמודות הממ"ד בחזית צידית. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר בכפוף ל : מוצע 11 מחסנים אשר קיים ומוצע סה"כ 10 יח"ד – יש לבטל מחסן אחד. קיימים מחסנים החורגים מ- 10 מ"ר המותרים מכוח תכנית 9988 – יש להציג תחשיב של עד 8% לכל מחסן החורג מ- 10 מ"ר עבור דירות מעל 150 מ"ר ולשייך מחסנים לדירות גדולות כמותר בסעיף 4.1.2(יא)(1) בתכנית 9988. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גודל מחסנים בתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולא נמצא מקור זכויות למרפסות אלו – ע"כ לא ניתן לאשר מרפסות זיז מוצעות כפי שהוצגו, יש לתאם פגישה מול הצוות המקצועי לתאום תכנון לעניין המרפסות. עצים התייחסות תכנון עיר : 5 עצים מסומנים לעקירה ומוצעים רק 4 לשתילה חדשה. יש לסמן שתילה נוספת. נגישות		
---	--	--

לא נדרש אישור מורשה נגישות, מוצעות סה"כ 3 יח"ד. חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה נגישות ב 2 מפלסים. בשל הפרשי טופוגרפיה ממפלס רחוב למפלס מבנה המגורים. מוצע גרם מדרגות בחזית צידית למפלס קומה 1- על מנת להנגיש גישה ליח"ד 1, שטחי מחסנים וחצרות משותפות לחזית אחורית. כמו כן, מוצע גשרון המנגיש ממפלס רחוב ישירות למפלס קומת קרקע ללובי המנגיש לפיר מעלית ויח"ד קיימות. מקובל. בפינת החלקה לחזית רחוב מסומנים 3 עצים לעקירה. בתאום מול עורך הבקשה, עצים אלה נעקרים לטובת נגישות רכבי עבודה לעת ביצוע בניית עמודות הממ"ד. הבקשה מציעה מיקומים חלופים לשתילה. מקובל. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה. פיתוח שטח חוו"ד תכנון עיר : גדרות : הגדר לחזית רחוב במצב רעוע. הבקשה מציעה הריסת גדר זו ובניית גדר חדשה בגובה תקני. מקובל. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ניקוז מי נגר הוצג חישוב שטח לחלחול – החישוב המוצג אינו תקין. יש לעדכן חישוב עבור 50% כנדרש (ראה הערות בתכנית a). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.		
---	--	--

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניית תוספות בניה ותוספת יח"ד - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 3 יח"ד ל - 7 יח"ד קיימות - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 2 קומות ל - 3 קומות קיימות מעל למפלס הכניסה הקובעת - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038. חריגה מקווי בניין - חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, תוספות בניה מתוקף תכנית תמ"א 38 ותכנית 10038. בניית עמודת ממ"דים במרחק של 0.7 מ' מגבול חלקה צידי. מבנה מעלית מוצע - בהתאם להוראות תכנית 5022 1 5022 א' - לטובת נגישות מלאה לדירות הקיימות. חריגה בעומק מרפסות זיז - חריגה מהוראות תכנית 9988 בדבר עומקן של מרפסות זיז. החריגה נועדה למצות שטחי מרפסות מאושרות בקומות הקיימות. המרפסות אינן חורגות מקווי בניין לתכנית 10038 ותכנית 615880. העברת שטחים מקומה 03 לקומה 04 - לטובת התאמה מירבית של הבניין להוראות תכנית 9988 לנושא נסיגות בקירות הבניין.	30/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים.
16	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
17	שפ"ע תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 133,148 ₪ בעבור שימור העצים.
18	שפ"ע - תנאי להיתר - תשלום היטל כספי על סך 8,270 ₪

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף רישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

עבור תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 5 מק"ח עפ"י תקן. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור : חניון הנשיא ומשכנות התאטרון.

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום כופר עבור 5 מ"ח החסרים.

חוו"ד תכנון לעניין חניה :

בתחילת ההליך הוצע מכפיל חנייה בפינת החלקה לחזית רחוב (ראה תרשים). לאחר בחינה של מחלקת תכנון ותושבייה, מתקן החנייה גורע מדרכה וגדר מחזית רחוב, שכיום הינו רחוב צר בטופוגרפיה יורדת. בנוסף, גורע משטחי החצר למפלס הרחוב. בהתאם לכך הוחלט לאשר פטור חנייה מלא.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חוו"ד מחלקת שימור : -

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : -

מבואות וחדרי מדרגות

מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ויצירת מהלך מדרגות חדש לצורך נגישות – אין מניעה לאשר.

מוצע מבואות ממעלית לגרם מדרגות חיצונית בחריגה של 0.15 מ' מקו בניין – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מבואות לתוך תחום קו בנין.

חו"ד תכנון עיר לעניין אחוזי בניה :

התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות אחוזי הבנייה על פי תכנית מתאר 9988. פער של 63% בנייה. מדובר בחריגה קטנה, לשם חיזוק המבנה. מקובל.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב בכל המפלסים את הפיכת שטחי השירות כשטח עיקרי בהתאם למסומן בתכנית a.

מוצע הרחבת שטח דירה קיימת בשטח קומת עמודים וכן מוצעת מעבר הרחבה של עד 25 מ"ר בהתאם לעמודה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(1)(ב).

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע חורג ממחצית שטחה של קומה טיפוסית ופורסמה הקלה לנסיגות ע"כ אין מניעה לאשר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה, לא הוצעו דירות קטנות כלל – יש להציע 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף ע"י סולם.

חו"ד תכנון עיר לעניין גג הבניין :

יש לבחון המשכיות פיר המדרגות והמעלית עד למפלס גג, לטובת הנגשה נוחה יותר למתקנים הנדסיים (מוצע סולם לנגישות לגג). על כן יש לתכנן את שטח פיר המדרגות במפלס יח"ד 10 המוצעת כפי שמוצע בשאר קומות המבנה. ניתן להרחיב שטח קיזוז מהדירה על חשבון הנסיגה במרפסת הגג.

בהתאם לסעיף 3. יש להגיש חלופה לנגישות לגג בהמשכיות לפיר מדרגות ולא בסולם כפי שהבקשה מציעה. יש להראות מתקנים הנדסיים בחזית אחורית.

חזיתות

חוו"ד תכנון לעניין חזיתות :

התכנון יוצר חזיתות ראויות מבחינת מרפסות עוקבות והעמדת עמודות ממ"ד והרחבה. מקובל.

יש להראות בינוי גובל בחתכים – בדגש למרחק עמודות הממ"ד בחזית צידית.

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ותחת שטחי הרחבות – אין מניעה
לאשר בכפוף ל:

מוצע 11 מחסנים אשר קיים ומוצע סה"כ 10 יח"ד – יש לבטל מחסן אחד.

קיימים מחסנים החורגים מ- 10 מ"ר המותרים מכוח תכנית 9988 – יש להציג תחשיב של עד 8%
לכל מחסן החורג מ- 10 מ"ר עבור דירות מעל 150 מ"ר ולשייך מחסנים לדירות גדולות כמותר
בסעיף 4.1.2(יא)(1) בתכנית 9988.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גודל מחסנים בתכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח
תכנית 615880 עם זאת נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי ולא נמצא מקור זכויות
למרפסות אלו – ע"כ לא ניתן לאשר מרפסות זיז מוצעות כפי שהוצגו, יש לתאם פגישה מול הצוות
המקצועי לתאום תכנון לעניין המרפסות.

עצים

התייחסות תכנון עיר : 5 עצים מסומנים לעקירה ומוצעים רק 4 לשתילה חדשה. יש לסמן שתילה
נוספת.

פיתוח שטח

חוו"ד תכנון עיר :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט
בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת
הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות
בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש
כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות
הניצבות לרחוב).

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב שטח לחלחול – החישוב המוצג אינו תקין.

יש לעדכן חישוב עבור 50% כנדרש (ראה הערות בתכנית a).

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0229.00</u>
מספר סידורי	<u>109</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבניין ותוספת קומה וחצי במפלסים תחתונים לפי תמא 38/1 תוספת 6 יחידות דיור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמסי אדמונד
עורך הבקשה	ענתבי-רוטמן תמר
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עין רוגל 5 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30020	143	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1864א	תחילת תוקף	29/06/1989	261	אזור מגורים 4	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0229.00 רחוב עין רוגל 5 – תמ"א 38/1

גוש : 30020

חלקה : 143

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 2 קומות כלפי רחוב ו-4 קומות כלפי צפון ובו 3 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות מתחת למבנה קיים בקונטור המבנה ובהן 6 יח"ד.

סה"כ 9 יח"ד ב- 3.5 קומות.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים.

קומת מרתף חלקית – מפלס 6.55- – מוצעת הנמכת מפלס קיים ליצירת גובה קומה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות בשטח חלל קיים כתוספת קומה חלקית וריצופי חצרות בגישה חיצונית לדירות.

קומת מרתף - מפלס 3.60- – מוצעת קומה חדשה בשטח חלל קיים ובה 4 יח"ד, מרפסות זיז ומחסנים בגישה חיצונית לדירות.

קומת קרקע - מפלס 0.00 – מוצע חיזוק חיצוני למבנה תוספת חדר מיגון פנימי ל- 2 יח"ד קיימות, מחסן ומרפסות זיז מוצעות.

קומה א' - מפלס 3.46+ – מוצע חיזוק חיצוני למבנה תוספת חדר מיגון פנימי ליח"ד אחת קיימת ומרפסת זיז מוצעת.

קומת גג מפלס 7.15+ – מוצע פתח יציאה לגג מגרם מדרגות דירה מס' 1.

היתר בניה מקורי : לא נמצא היתר מקורי, המבנה היינו היסטורי מתחילת שנות ה- 30 של המאה ה- 20 ותוספות מסוף שנות ה- 60 של המאה ה- 20 ע"פ תיק תיעוד.

היתרי בניה נוספים :

99/19.1 – שינויים בחזיתות קיימות – הופק היתר בניה בשנת 2000.

02/630 – בניית גדרות – הופק היתר בניה בשנת 2003.

02/630.1 – שינוי מפלס מדרגות – הופק היתר בשנת 2004.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית מס' עמ/9 משנת 1977 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4.

ותכנית 1864א' משנת 1989 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא

המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת הוועדה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינן. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרים מחוזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרים מחוזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחיים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.	להכרעת הוועדה
---	----------------------

מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשאת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות: שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4. בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה נגישות חלקית. דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19.		
--	--	--

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1864א תחילת תוקף : 29/06/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : להחלטת וועדה, עבור 6 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן, מוצע 2 מ"ח בגבול החלקה. חסר 4 מ"ח. קיים קרן חניה באזור : חניון עומרייה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ"ר 95 ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינון. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות. תנאי לטופס 4 : 1. התחברות ריצוף במגרש עם מדרכה קיימת, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחניה כולל א.ע.ר/א.ש.מ לפי	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

תנועה מאושרת. 2. בנית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 16/05/21 ע"י איתי שרעבי. הקלות 6% בשטחים עיקריים . הקלה בהבלטת מרפסת לעומק 2 מ' ולא 1.5 מ' . בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מס' יח"ד קיימות 3 מס' יח"ד מוצעות 6 סה"כ 9 יחידות . מס' קומות מוצעות. קומות קיימות 3 קומות מוצעות 1 סה"כ 4 קומות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ' 2 לחזית ולצד 3 מ' לחזית האחורית. עם זאת, מדובר במבנה בעל חלקים היסטוריים ולכן לפי אחת מ' 3 החלופות א-ג. עד 3 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית, ו' 3 בחזיתות הצידיות. בפועל המבנה בנוי בקו בנין 0 עם השכן ממזרח הבינוי המוצע היינו בתוך קונטור המבנה הקיים ובתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט מחסנים המוצעים בשטחים המתייתרים. חו"ד תכנון עיר לעניין קו בניין : קווי הבניין המוצעים תואמים לקונטור המבנה, מקובל. קו הבניין המזרחי - 0 על פי המבנה הקיים. הוגש תיק קווי בניין המציג קו בנין מזרחי 3 מ'. בפועל המבנה קיים (חלקו היסטורי). הובהר ע"י עורכת הבקשה כי חלקה 291 המצרנית ממזרח וחלקה 143 זו היו בבעלות אחת ועל כן קיימות מדרגות אשר כיום ממוקמות מחוץ לקו הבניין המזרחי ומשמשות ככניסה ומרפסת עבור יחידת הדיור העליונה. מדרגות אלה מסומנות להריסה. מקובל. חו"ד תכנון עיר לעניין תוספות המוצעות מתחת למבנה הקיים : הבקשה מציעה מסלול תמ"א 38 תוספת אגף לפי סעיף 4.1.2.1.3, כך שהקומות המבוקשות תהיינה תחת המבנה		
--	--	--

בקומות 1-2-, ולא על גביו (סך הקומות המבוקשות במרתף, קטן מסך השטחים של קומה וחצי האפשרית לפי תמ"א 38 ועל כן מקובל). היתרון של מסלול זה הינו התאמה למדיניות מבחינת סך הקומות תוך ביטול הקיים בקומות 1-2-, ותוספת יח"ד בקומות הללו כאגף. כך תוצע תוספת של 6 יח"ד ראויות מעל הקרקע בעלות אוורור מיטבי. התקבלה חו"ד משפטית המאשרת תוספת זו כאגף חדש. מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרים מחוזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרים מחוזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. קומות חדשות הבקשה מציעה תוספת קומה וחצי כמותר מכוח 10038 מתחת לשטחי הקומות הקיימות אשר הוגדרה תוספת זו ע"י מח' התכנון כ"אגף חדש" ובהתאם לחו"ד משפטית שניתה מאת עו"ד לינוי כהן בדיחי בתאריך 05/07/2023 אין מניעה לאשר תוספת זו בהתאם לחו"ד מהנדס העיר ולהגדירה כ"אגף חדש" (חו"ד משפטית בארכיב האופטי) בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038. קומת מרתף – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת מרתף תחתונה – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה.		
--	--	--

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג מתוך גרם מדרגות של דירה מס' 1. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחיים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשארת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות : שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4. בחזית מזרחית בקו בנין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. עצים התייחסות תכנון עיר : בחלקה לא קיימים עצים בוגרים. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות.		
---	--	--

חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה נגישות חלקית . דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ-95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינון. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. יש להגיש חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת המתייחסת לתוספת של 6 יח"ד כפי שמוצע ולא עבור 2 יח"ד כפי שצינו בחו"ד. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות. תנאי לטופס 4 : 1. התחברות ריצוף במגרש עם מדרכה קיימת, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחניה כולל א.ע.ר/א.ש.מ. לפי תנועה מאושרת. 2. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 16/05/21 ע"י איתי שרעבי. הקלות 6% בשטחים עיקריים . הקלה בהבלטת מרפסת לעומק 2 מ' ולא 1.5 מ' . בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מס' יח"ד קיימות 3 מס' יח"ד מוצעות 6 סה"כ 9 יחידות . מס' קומות מוצעות. קומות קיימות 3 קומות מוצעות 1 סה"כ 4 קומות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ2 מ' לחזית ולצד ו3 מ' לחזית האחורית. עם זאת, מדובר במבנה בעל חלקים היסטוריים ולכן לפי אחת מ3 החלופות א-ג. עד 3 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית, ו3 בחזיתות הצידיות. בפועל המבנה בנוי בקו בנין 0 עם השכן ממזרח הבינוי המוצע היינו בתוך קונטור המבנה הקיים ובתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט מחסנים המוצעים בשטחים המתייתרים.		
--	--	--

חו"ד תכנון עיר לעניין קו בניין : קווי הבניין המוצעים תואמים לקונטור המבנה, מקובל. קו הבניין המזרחי - 0 על פי המבנה הקיים. הוגש תיק קווי בניין המציג קו בנין מזרחי 3 מ'. בפועל המבנה קיים (חלקו היסטורי). הובהר ע"י עורכת הבקשה כי חלקה 291 המצרנית ממזרח וחלקה 143 זו היו בבעלות אחת ועל כן קיימות מדרגות אשר כיום ממוקמות מחוץ לקו הבניין המזרחי ומשמשות ככניסה ומרפסת עבור יחידת הדיור העליונה. מדרגות אלה מסומנות להריסה. מקובל. חו"ד תכנון עיר לעניין תוספות המוצעות מתחת למבנה הקיים : הבקשה מציעה מסלול תמ"א 38 תוספת אגף לפי סעיף 4.1.2.1.3, כך שהקומות המבוקשות תהיינה תחת המבנה בקומות 1-21, ולא על גביו (סך הקומות המבוקשות במרתף, קטן מסך השטחים של קומה וחצי האפשרית לפי תמ"א 38 ועל כן מקובל). היתרון של מסלול זה הינו התאמה למדיניות מבחינת סך הקומות תוך ביטול הקיים בקומות 1-21, ותוספת יח"ד בקומות הללו כאגף. כך תוצע תוספת של 6 יח"ד ראויות מעל הקרקע בעלות אוורור מיטבי. התקבלה חו"ד משפטית המאשרת תוספת זו כאגף חדש. מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרי מחוזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרי מחוזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. קומות חדשות הבקשה מציעה תוספת קומה וחצי כמותר מכוח 10038 מתחת לשטחי הקומות הקיימות אשר הוגדרה תוספת זו ע"י מח' התכנון כ"אגף חדש" ובהתאם לחו"ד משפטית שניתה מאת עו"ד לינוי כהן בדיחי בתאריך 05/07/2023 אין מניעה לאשר תוספת זו בהתאם לחו"ד מהנדס העיר ולהגדירה כ"אגף חדש" (חו"ד משפטית בארכיב האופטי) בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038. קומת מרתף – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתני" – אין		
--	--	--

מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת מרתף תחתונה – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג מתוך גרם מדרגות של דירה מס' 1. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחיים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשארת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות : שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4.		
--	--	--

בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. עצים התייחסות תכנון עיר: בחלקה לא קיימים עצים בוגרים. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה נגישות חלקית. דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
--	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים נדרש להשלים אישור איכ"ס, תברואה וח"ד הסדרי תנועה מעודכן עבור 6 יח"ד ח"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ-95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינן. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. יש להגיש ח"ד הסדרי תנועה מעודכנת המתייחסת לתוספת של 6 יח"ד כפי שמוצע ולא עבור 2 יח"ד כפי שצינו בחו"ד. ח"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרי מחזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרי מחזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחיים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד.		
--	--	--

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשאת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות: שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4. בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה נגישות חלקית. דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז.		
--	--	--

ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1864א תחילת תוקף : 29/06/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :	08/01/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינן. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. יש להגיש חו"ד הסדרי תנועה מעודכנת המתייחסת לתוספת של 6 יח"ד כפי שמוצע ולא עבור 2 יח"ד כפי שצינו בחו"ד. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות. תנאי לטופס 4 : 1. התחברות ריצוף במגרש עם מדרכה קיימת, ביצוע חיבור לכביש קיים בכניסה לחניה כולל א.ע.ר/א.ש.מ. לפי תנועה מאושרת. 2. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 16/05/21 ע"י איתי שרעבי. הקלות 6% בשטחים עיקריים . הקלה בהבלטת מרפסת לעומק 2 מ' ולא 1.5 מ' . בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מס' יח"ד קיימות 3 מס' יח"ד מוצעות 6 סה"כ 9 יחידות . מס' קומות מוצעות. קומות קיימות 3 קומות מוצעות 1 סה"כ 4 קומות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ2 מ' לחזית ולצד 3 מ' לחזית האחורית. עם זאת, מדובר במבנה בעל חלקים היסטוריים ולכן לפי אחת מ3 החלופות א-ג. עד 3 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית, ו3 בחזיתות הצידיות. בפועל המבנה בנוי בקו בנין 0 עם השכן ממזרח	
---	--

הבינוי המוצע היינו בתוך קונטור המבנה הקיים ובתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט מחסנים המוצעים בשטחים המתייתרים. חו"ד תכנון עיר לעניין קו בניין : קווי הבניין המוצעים תואמים לקונטור המבנה, מקובל. קו הבניין המזרחי - 0 על פי המבנה הקיים. הוגש תיק קווי בניין המציג קו בנין מזרחי 3 מ'. בפועל המבנה קיים (חלקו היסטורי). הובהר ע"י עורכת הבקשה כי חלקה 291 המצרנית ממזרח וחלקה 143 זו היו בבעלות אחת ועל כן קיימות מדרגות אשר כיום ממוקמות מחוץ לקו הבניין המזרחי ומשמשות ככניסה ומרפסת עבור יחידת הדיור העליונה. מדרגות אלה מסומנות להריסה. מקובל. חו"ד תכנון עיר לעניין תוספות המוצעות מתחת למבנה הקיים : הבקשה מציעה מסלול תמ"א 38 תוספת אגף לפי סעיף 4.1.2.1.3, כך שהקומות המבוקשות תהיינה תחת המבנה בקומות 1-21-, ולא על גביו (סך הקומות המבוקשות במרתף, קטן מסך השטחים של קומה וחצי האפשרית לפי תמ"א 38 ועל כן מקובל). היתרון של מסלול זה הינו התאמה למדיניות מבחינת סך הקומות תוך ביטול הקיים בקומות 1-21-, ותוספת יח"ד בקומות הללו כאגף. כך תוצע תוספת של 6 יח"ד ראויות מעל הקרקע בעלות אוורור מיטבי. התקבלה חו"ד משפטית המאשרת תוספת זו כאגף חדש. מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרי מחזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרי מחזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. קומות חדשות הבקשה מציעה תוספת קומה וחצי כמותר מכוח 10038 מתחת לשטחי הקומות הקיימות אשר הוגדרה תוספת זו ע"י מח' התכנון כ"אגף חדש" ובהתאם לחו"ד משפטית שניתה מאת עו"ד לינוי כהן בדיחי בתאריך 05/07/2023 אין מניעה לאשר תוספת זו בהתאם לחו"ד מהנדס העיר ולהגדירה כ"אגף חדש" (חו"ד משפטית בארכיב האופטי) בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038. קומת מרתף – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי :	
--	--

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת מרתף תחתונה – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (3) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : ד. "יח"ד החדשות באגף יכללו מרחב מוגן דירתי" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג מתוך גרם מדרגות של דירה מס' 1. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשאר שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות : שיפור		
--	--	--

החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4. בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. עצים התייחסות תכנון עיר: בחלקה לא קיימים עצים בוגרים. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה נגישות חלקית. דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים נדרש להשלים אישור איכ"ס, תברואה וח"ד הסדרי תנועה מעודכן עבור 6 יח"ד ח"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדיור החדשות המוצעות הינן קטנות מ-95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינון. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6. יש להגיש ח"ד הסדרי תנועה מעודכנת המתייחסת לתוספת של 6 יח"ד כפי שמוצע ולא עבור 2 יח"ד כפי שצינו בחו"ד. מובא להכרעת וועדה ח"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מעלית מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעים חדרי מחזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרי מחזקים, יש להציע חדרי ממ"ד בעמודות. מחסנים מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו- 8 מחסנים נוספים מוצעים		
--	--	--

בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף. מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחיים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל- 14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשארת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין. חזיתות חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות: שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4. בחזית מזרחית בקו בנין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים. מסתורים להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה. נגישות מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה נגישות חלקית. דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב. יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות	
---	--

בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציג מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. יש להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
6% בשטחים העיקריים - הקלה בהבלטת מרפסת לעומק 2 מ ולא 1.5 מ - בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - מס יח"ד קיימות 3 מס יח"ד מוצעות 6 סה"כ 9 יחידות - מס קומות מוצעות. קומות קיימות 3 קומות מוצעות 1 סה"כ 4 קומות. -	19/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי להיתר בניה- ביצוע תשלום קרן חנייה לחניון עומרייה עבור מ"ח הסרים	15
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	16

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת הוועדה

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן, לא קיימת גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן לתכן חניה.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ע"פ תקן 5166ב'- באזור קיים תקן חניה גבוה. כל ששת יחידות הדירור החדשות המוצעות הינן קטנות מ-95 מ"ר ולפיכך נדרשים 6 מקומות חניה עבור התוספת. הבקשה מציעה 3 מקומות חניה בחלקה כלפי רחוב עין רוגל. התכנון הנ"ל מצריך ביטול 2 מקומות חניה ציבוריים וכן 3 יציאות ברוורס אל הרחוב. לא מקובל. יש לבטל את חניה מס' 3 ובמקומה להציע גינון. לא ניתן להציע מכפילים מאחר שקיימים מחסנים בנויים כמעט עד גבול מגרש במפלס 3.6.

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

מעלית

מעלית מופיעה כקיים אך לא קיים היתר למעלית זו – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעלית כמוצע.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעים חדרים מחוזקים בקומות קיימות עבור 3 יח"ד בשטחים קיימים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- לא ניתן לאשר חדרים מחוזקים, יש להציע חדרי מ"ד בעמודות.

מחסנים

מוצע בבקשה 9 מחסנים כמס' יח"ד, מחסן עבור דירה מס' 1 מוצע בקומת הקרקע בשטח קיים ו-8 מחסנים נוספים מוצעים בשטח מקלט המתייטר ומחוץ לקו בניין – אין מניעה לאשר שטחי מחסנים המוצעים בשטחים המתייטרים בקומת מרתף.

מחסן המוצע עבור דירה מס' 1 היינו בקומת הכניסה ולא ניתן להציע אלא אם מוצע במקום שטחים המתייטרים, יש לפרט מה שטח הקיים ובאם מדובר בשטח המתייטר באם לא יש לבטל מחסן זה ולהציע חלוקה מחדש בקומת המרתף עבור כל יח"ד.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחזית צפונית ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסת דירה מס' 1 עד ל-14 מ"ר כמותר ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו-12 מ"ר בממוצע.

מוצעת מרפסת גג עבור דירה 1 – אין מניעה לאשר, לא מוצע גרם מדרגות גרעיני משותף וללא גישה לכלל דיירי המבנה ובכפוף להשארת שטח עבור מתקנים טכניים עבור כלל דיירי הבניין.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה שינוי בחזיתות קיימות : שיפור החזית ע"י חיפוי אבן, שינוי פתחים לקבלת חזית הרמונית יותר, פתחים עבור ממ"דים. יש לבחון את סוגית פתיחת הפתחים בקו 0 שלא כלפי דרך, מבחינה רישוית. לנושא ממד"ים ראה סעיף 4.

בחזית מזרחית בקו בניין 0 יש להתאים פתחים בקומות חדשות בהתאם לפתחים היסטוריים ולהוכיח כי הפתחים הינם קיימים ולא להציע פתחים חדשים.

מסתורים

להציג פתרון מסתורי כביסה, מסתורי מזגים ודודים עבור כל יח"ד קיים ומוצע בגג המבנה.

נגישות

מוצע סה"כ 6 יח"ד נדרש להגיש אישור מורשה נגישות.

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה נגישות חלקית . דירות 1-3 נגישות מהרחוב. בדירות האחרות- בשל נתוני המגרש לא ניתן להציע נגישות מלאה. מקובל

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : הפתרון המוצע מקובל, לא פונה אל הרחוב.

יש לאשר מיקום אשפה במח' תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת – באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

יש להציג פתרון גז.

ניקוז מי נגר

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0422.00</u>
מספר סידורי	<u>110</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ב.ק יזמות ובניה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ניסן ארז
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

רבי מאיר 8 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3195	תחילת תוקף	06/07/1985	74	אזור מגורים 1..	1012

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0422.00 רחוב רבי מאיר 8 – תמ"א 38/1

גוש : 30005

חלקה : 74

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 12 יח"ד ב- 2 כניסות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד.

סה"כ 4.5 קומות מעל קומת מרתף חלקית ו- 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים , בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מעליות בכניסות א' ו- ב', הריסת גרמי מדרגות קיימים והרחבת חדרי מדרגות ובניית גרמי מדרגו מחדש.

קומת מרתף – מפלס -2.70 – קיימות הרחבות לדירה בהיתר, מוצע הריסה ובניה מחדש למדרגות חיצוניות גישה לדירה מפיתוח שטח.

קומה קרקע - מפלס 0.00 – מוצעות תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית החלה בחלקה, שינויים פנימיים לדירה 4 ללא הרחבות, מרפסות זיז ופיתוח שטח.

קומה א' - מפלס +3.00 – מוצעות תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית החלה בחלקה ומרפסות זיז

קומה ב' - מפלס +6.00 – מוצעות תוספות ל- 3 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית החלה בחלקה, שינויים פנימיים לדירה 12 ללא הרחבות ומרפסות זיז.

קומה ג' - מפלס +9.07 – מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד, מרפסות גג וזיז.

קומה ד' מפלס +12.53 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומת גג מפלס +15.86 – מוצע פתחי יציאה לגג מגרמי מדרגות המשותפים.

היתר בניה מקורי : לא נמצא היתר מקורי, עפ"י תשריט מועד הקמת המבנה בשנת 1959.

היתרי בניה נוספים :

78/729.00 – בניית מרפסת – הופק היתר בניה בשנת 79.

87/009.00 – תוספת בניה לדירה – הופק היתר בשנת 87.

78/729.01 – תוספת בניה לדירה – הופק היתר בשנת 2000.

78/729.02 – תוספת בניה לדירה – הופק היתר בשנת 2002.

78/729.03 – תוספת בניה לדירה – הופק היתר בשנת 2003.

78/729.04 – תוספת בניה לדירה – הופק היתר בשנת 2006.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית 0822 משנת 56 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

תוכנית מס' 1447 משנת 69 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

ותוכנית מס' 3195 משנת 85 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה הבקשה נדונה בוועדת ממשנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 30.08.2023 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד 03.2024 ע"מ לאפשר לצדדים לנסות להגיע להבנות לעניין קידום הליך פינוי בינוי. כעת התקבל מכתב מעורך הבקשה כי אורכת הזמן ניתנה במלואה והליך פינוי בינוי לא קודם (מסמך נסרק לארכיב אופטי) וכן דיירי המבנה המבוקש לא מעוניינים להצטרף לפרויקט פינוי בינוי. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חוו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חוו"ד אדריכל העיר. חוו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי.

הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע.		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. -לתקן חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאוסר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף.		
--	--	--

ח"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים.		
---	--	--

חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרובוטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים		
---	--	--

בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).		
---	--	--

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום ויידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתושי"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 100.000 ₪ (פיצוי נופי 50.000 ₪ שימור עצים 50.000 ₪) חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה .		
--	--	--

בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבנין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית		
--	--	--

מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חוו"ד תכנון לעניין ממ"ד: ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע		
--	--	--

עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרבועי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר.	
--	--

אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות		
---	--	--

ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום וידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה.		
--	--	--

התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
לאחר שהועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה עד סוף 1.3.2024 על מנת לאפשר לצדדים לנסות להגיע להסכמות ולהבנות ביניהם ולנסות לקדם הליך של פינוי בינוי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות יתקיים דיון בשוטף על מנת לקבל החלטה סופית בהמשך לדיון שהתקבל היום	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		

יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתושי"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 100.000 ₪ (פיצוי נופי 50.000 ₪ שימור עצים 50.000 ₪) חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים .	23/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבנין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן		
---	--	--

חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאוסר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חוו"ד תכנון לעניין ממ"ד: ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות		
---	--	--

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת		
--	--	--

(הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרובוטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כשברבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל.	
--	--

להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חוו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחוו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של		
---	--	--

הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 13/18/16/14/12/10/6/4/2 : פרסום ויידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי.		
---	--	--

הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע.		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאוסר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף.		
---	--	--

ח"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודות דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים.		
--	--	--

חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרובוטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן 2ל מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים		
---	--	--

בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).		
---	--	--

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום וידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - תכנית 3195 הרחבת בניה בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - של 0.35 מ עד 1.15 מ בגבול חלקה צפוני - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ במקום 1.5 מ כמותר -	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2

3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור שימור בכתב
16	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (פיצוי נופי 50,000 ₪ שימור העצים 50.000 ₪)
17	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה

הבקשה נדונה בוועדת ממשנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 30.08.2023 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד 03.2024 ע"מ לאפשר לצדדים לנסות להגיע להבנות לעניין קידום הליך פינוי בינוי. כעת התקבל מכתב מעורך הבקשה כי אורכת הזמן ניתנה במלואה והליך פינוי בינוי לא קודם (מסמך נסרק לארכיב אופטי) וכן דיירי המבנה המבוקש לא מעוניינים להצטרף לפרויקט פינוי בינוי.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה

חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתושי"ה.

מובא להכרעת וועדה נושא חניה

חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21.

נדרש חו"ד אדריכל העיר.

חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי.

הקלות

תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים .

תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים .

הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים .

תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים .

בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה .

תכנית 3195 להרחבת בניה .

בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים .

של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני .

בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר .

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :

קו בניין קדמי ואחורי 3 מ'

קו בניין צידיים 2 מ'

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה.

חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בניין- קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בניין תמ"א. קו בניין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בניין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בניין תב"ע .

דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע- וזאת בתנאי :

שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים

וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע.

עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. -לתקן

חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות :

הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38.

יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית.

מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית

מעליות וחדרי מדרגות

מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר.

מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר.

מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע.

מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאוסר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195.

דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף.

חוו"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה.

קומות חדשות

קומה ג' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר.

ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש.

- בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיוור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038)

קומת גג :

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים.

חו"ד תכנון עיר :

ב.5.1 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה.

דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרבובטי.

אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית .

קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן 2' מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר.

אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד.

נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה.

מרפסות

מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.

מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר.

להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות.

מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז.

מסתורים

יש להציג פתרון מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל.

להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש.

נגישות

נדרש להגיש אישור מורשה נגישות.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת.

להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים.

חו"ד תכנון עיר :

תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות (רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א.

פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריסת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות.

עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום ויידוע הציבור שלא כדן, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה.

התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0410.02</u>
מספר סידורי	<u>111</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תכנית חפירה ומילוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך הבקשה	אדריכל גרוס מנחם
מתכנן השלד	פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שכ ארנונה 0 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30212	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
53751	תחילת תוקף	17/05/2016			
560110	תחילת תוקף	07/05/2021			

תאור הבקשה

02 – א – זבאדי 0 רמות רחל - מורדות ארנונה.

גוש: 30212 חלקה: 3 { 50 ארעי ע"פ תצ"ר }

שטח החלקה: 552 מ"ר

תב"ע: 560110

תיאור בקשה

היתרים קודמים :

2022/0410.01 + 2022/0410.00 - הקמת מבנה עבור מקווה בית כנסת, מקווה גברים/נשים.

מהות הבקשה :

במבנה ציבור – מוצע בקשה להיתר חפירה ודיפון עבור בית כנסת ומקווה גברים/נשים בן 4 קומות וקומת מרתף לחניה וחדרי שירות לשימוש המקווה ובית הכנסת בשכונת מורדות ארנונה גוש : 30212 חלקה : 3 { 50 ארעי ע"פ תצ"ר } מגרש 104.

פרסום הקלות :

לא בוצע הליך פרסומי – לא נדרש.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3 { 50 ארעי ע"פ תצ"ר }.

חלקה בבעלות עיריית ירושלים- התקבלו הסכמות מח' נכסים ע"ג תכנית.

מבקש הבקשה – מח' מבני דת – התקבלו הסכמות המחלקה ע"ג תכנית.

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים תנאים נפח החפירה : לא צוין – יש לציין ע"ג ההרמוניקה את נפח החפירה.
18/03/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 560110 תחילת תוקף : 07/05/2021 ייעוד הקרקע :

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 53751 תחילת תוקף 17/05/2016 "מבנים ומוסדות ציבור". 560110 תחילת תוקף 07/05/2021 "מבנים ומוסדות ציבור". תקנות התכנון והבניה. תכנית 560110 משנה את תכנית 53751 רק למפורט בתכנית. בקשה להיתר עבור מקווה ובית כנסת בתיק 22/410.1 + 22/410 בקשות נדונו בוועדת משנה בתאריך 05.03.2023 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מוצעת בקשה להיתר חפירה ודיפון עבור מקווה בית הכנסת ומקווה גברים/נשים עבור קומת מרתף בתוך תחומי המגרש המותרים בהתאם לתיק מידע מס' 2023/6915.00 בעומק מרבי של 770.90 + בהפרש של כ- 0.71 מ' ממפלס רצפת מרתף תחתונה אשר במפלס 4.03- חפירה אינה חורגת את המותר בתכנית המאפשרת חפירה של 2 קומות מרתף. נפח החפירה : לא צוין – יש לציין ע"ג ההרמוניקה את נפח החפירה. בינוי עתידי : הבינוי העתידי מבוקש בתיקים 22/410 + 22/410.1 ומוצג בבקשה הנוכחית. עצים לעקירה : לא מבוקשים עצים לעקירה. תנאים טרם דיון התקבל אישור שפ"ע : לאשר את הבקשה. התקבל אישור איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. התקבל אישור מח' דרכים : לאשר את הבקשה לדיון בלבד. התקבל אישור חב' חשמל.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

2	חוזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור משרד הבריאות
9	דרכים - יש להגיש אלינו אישור לתיאום מול פרויקט "מורדות ארנונה". תיק לת"ת 806273. אישר קשר מיכאל 02-6511335. (חסר עוד מהתיק הראשון).
10	דרכים - יש להנפיק אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקירות שנחפרים בגבולות המגרש. (חסר עוד מהתיק הראשון).
11	דרכים - אישור תכנון פיזי סופי במחלקה - מתוך התכנון הפיזי שהוגש בתיק השני 2022/410.01, מסביב למתחם הציבורי קיימים שטחי מגורים ושצ"פ.
12	אישור מח' דרכים סופי

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים תנאים

נפח החפירה :

לא צוין – יש לציין ע"ג ההרמוניקה את נפח החפירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0173.00</u>
מספר סידורי	<u>112</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח לדירות מגורים קיימות ע"פ תמ"א 38 ותב"ע מס 3010 א" ותוספת 2 קומות מגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ע"פ יפוי כח עו"ד בשם הדיירים-יסודות שיתוף
עורך הבקשה	קרניאל שגית
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הלה 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	234	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3010ב	תחילת תוקף	23/07/1992	1	אזור מגורים מיוחד	1367

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים בעל 3 כניסות בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית למגורים, סה"כ 19 יח"ד קיימות, במסגרת בקשה זו מבוקש תוספת 2 קומות חדשות ובהן 13 יח"ד דיור נוספות לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

סה"כ מס' יח"ד קיימות ומוצעות – 32.

להלן תיאור הבקשה :

תוספת בניה, תוספת עמודת ממ"דים, תוספת מעלית חיצונית ותוספת מרפסות זיו מקורות בחלקן, כמו כן מוצעת מעטפת חדשה לבניין הכוללת חיזוקי בטון עפ"י הוראת מהנדס.

קומת קרקע מפלס 00.3- : מוצע תוספת מעלית חיצונית הריסת חדר מדרגות קיים ובניית גרם מדרגות חדש

ותוספת לובי כניסה. כמו כן מוצע תוספת יח"ד הכוללת ממ"ד וחצר, ותוספת בניה עבור יח"ד קיימת, תוספת חצר והפיכת שטחי שירות לעיקרי.

מוצע תוספת מחסנים וחלוקת מחסנים בשטח קיים, תוספת מתקן חניה ופיתוח שטח.

קומת א' מפלס +0.00 : מוצע תוספת בניה ל-6 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, ומרפסת זיז מקורה חלקית והפיכת שטחי שירות לעיקרי כמו כן מוצע 2 מקומות חניה חדר אשפה מקורה וצובר גז, התוספות המוצעות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ב' מפלס +3.05 : מוצע תוספת בניה ל-6 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, ומרפסת זיז מקורה חלקית והפיכת שטחי שירות לעיקרי בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ג' מפלס +6.18 : מוצע תוספת בניה ל-6 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, ומרפסת זיז מקורה חלקית והפיכת שטחי שירות לעיקרי בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ד' מפלס +9.40 : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 6 יח"ד, ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן.

קומה ה' מפלס +12.65 : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 6 יח"ד, ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן.

קומת הגג מפלס +15.80 : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני.

היתר מקורי להקמת הבניין לא נמצא, הבניין נבנה משנת 1955 עפ"י תשריט בית משותף.

לא נמצאו היתרים נוספים בתחום החלקה.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מס' 3010 תוספת בניה סטנדרטית(הל"ה, מבצע קדש, השיירות) משנת 1988- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, היקף זכויות בניה עפ"י סימון קווי בניין.

תוכנית מס' 3010 חלוקה למגורים ויעוד שטח למסחר(הל"ה-השירות) משנת 1992- התוכנית מייעדת את המגרש לחלוקה חדשה למגרשים, שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לשטח מסחרי ושינוי בינוי במגרש חדש מס' 5.

מדיניות תכנונית : תוכנית אב המושבות מסמנת את המתחם למבנן מגורים מיוחד לשימור ובאזור עיבוי מרקם קיים- 5-6 קומות.

יש לציין כי במקביל לבקשה זו מקודמים עוד שני פרויקטים במתחם : הל"ה 30, הל"ה 36.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אד' ילנה קוסה בשם מהנדס העיר :

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לאשר
21/03/2024	

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 13 יח"ד ע"פ תקן נדרש 13 מק"ח מוצע פתרון חניה סה"כ 21 מק"ח - ע"י מתקן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה 22 מקומות חניה, מהם 3 על קרקעיות ו-19 במתקן תת קרקעי. 13 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות. מקובל למעט 2 מקומות חניה עילית מוצעות מרחוב השיירות. יש לבחון אפשרות לביטול 2 מקומות חניה אלו בהתייחס לתכנון מתקן חניה משמעותי בשטח התכנית. • לנושא חניה יש לעדכן תכנית קומת קרקע בהתאם לתכנית תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מחלקת תנועה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 15.05.2020 . פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית שתי קומות מגורים חדשות ע"ג 3 קיימות תוך הוספת 13 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל 19 יח"ד קיימות מכח תמ"א 38 . הקלה בגין בניית חדרי אשפה מקורים מעבר לקו בניין. הקלה בגין בניית מעלית מעבר לקווי בניין בגבול חלקה צפוני במרחק של כ 1.5 מ"מ מגבול מגרש הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ" עפ"י דרישת כיבוי אש . חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע לבין קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 למרפסות תמ"א 38 . קווי בניין :		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
---	--	--

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט מעליות ומרפסות זיז. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח תמ"א ומכח תב"ע עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, יש להציג טבלת שטחים המוכיחה כי המוצע עומד במותר. מוצע יח"ד בקומת עמודים מפולשת הכוללת ממ"ד וחצר – אין מניעה מלאשר קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין בתחום קווי הבניין - אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. מחסנים : מוצע 31 מחסנים בשטחים ה יורדים ובקומת המחסנים , כאשר 19 מתוכם הינם בשטח של 1.5 מ"ר נטו עבור יח"ד החדשות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז כאשר חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מ' המותרים ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם את עומק המרפסות ל-2 מ' המותרים.		
---	--	--

יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. פיתוח שטח עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – הבקשה מציעה שטח חלחול בכ-49%. מקובל עצים חו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. נתקבל סקר עצים מוצעת עקירה של עצים לטובת מתקן חניה והרחבות עפ"י תב"ע. מוצעת שתילה חלופית בקרה לכל עץ שנעקר. התנגדויות: בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3010ב תחילת תוקף: 23/07/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 13 יח"ד ע"פ תקן נדרש 13 מק"ח מוצע פתרון חניה סה"כ 21 מק"ח - ע"י מתקן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה:	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה מציעה 22 מקומות חניה, מהם 3 על קרקעות ו-19 במתקן תת קרקעי. 13 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות. מקובל למעט 2 מקומות חניה עילית מוצעות מרחוב השיירות. יש לבחון אפשרות לביטול 2 מקומות חניה אלו בהתייחס לתכנון מתקן חניה משמעותי בשטח התכנית. • לנושא חניה יש לעדכן תכנית קומת קרקע בהתאם לתכנית תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מחלקת תנועה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 15.05.2020 . פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית שתי קומות מגורים חדשות ע"ג 3 קיימות תוך הוספת 13 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל 19 יח"ד קיימות מכח תמ"א 38 . הקלה בגין בניית חדרי אשפה מקורים מעבר לקו בניין. הקלה בגין בניית מעלית מעבר לקווי בניין בגבול חלקה צפוני במרחק של כ 1.5 מ"מ מגבול מגרש הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ"מ עפ"י דרישת כיבוי אש . חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע לבין קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 למרפסות תמ"א 38 . קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין של 10038 ובתחום קווי הבניין של תכנית 3010 א' ו-ב' למעט חריגה עבור מעלית אשר פורסמה		
---	--	--

עליה הקלה קיימות גם כן חריגות קלות במרפסות הזיז – יש לצמצם את חריגת המרפסות בתאום עם הצוות המקצועי. מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר מעלית וח. מדרגות : מוצע הריסת גרם מדרגות ישן ובניית גרם מדרגות חדש ותוספת מעלית חיצונית לא בתחום קווי הבניין בוצע פרסום - אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח תמ"א ומכח תב"ע עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, יש להציג סכימת חישוב שטחים המראה כי סך השטח המבוקש אינו עולה על המותר לפי התכנית. מוצע יח"ד בקומת עמודים מפולשת הכוללת ממ"ד וחצר – יח"ד זו תהיה יחידה המותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין בתחום קווי הבניין - אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. מחסנים : מוצע 31 מחסנים בשטחים ה יורדים ובקומת המחסנים ,		
---	--	--

כאשר 19 מתוכם הינם בשטח של 1.5 מ"ר נטו עבור יח"ד החדשות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז כאשר חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מ' המותרים ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם את עומק המרפסות ל-2 מ' המותרים. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : נגישות פנימית. מקובל , עפ"י הוראת מחלקת תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. פיתוח שטח עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – הבקשה מציעה שטח חלחול בכ-49 % . מקובל עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. נתקבל סקר עצים מוצעת עקירה של עצים לטובת מתקן חניה והרחבות עפ"י תב"ע. מוצעת שתילה חלופית בקרה לכל עץ שנעקר. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
---	--	--

הכנת נוסח פרסום 04/07/2023 בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית שתי קומות מגורים חדשות ע"ג 3 קיימות תוך הוספת 13 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל 19 יח"ד קיימות מכח תמ"א 38. הקלה בגין בניית חדרי אשפה מקורים מעבר לקו בניין. הקלה בגין בניית מעלית מעבר לקווי בניין בגבול חלקה צפוני במרחק של כ 1.5 מ"מ מגבול מגרש הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ"מ עפ"י דרישת כיבוי אש. חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע לבין קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 למרפסות תמ"א 38.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 55,640 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי. (שימור - 42,021 ש"ח, העתקה - 3,619, פיצוי נופי - 10,000 ש"ח)	15
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 36,606 ש"ח	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 13 יח"ד ע"פ תקן נדרש 13 מק"ח

מוצע פתרון חניה סה"כ 21 מק"ח - ע"י מתקן חניה.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

הבקשה מציעה 22 מקומות חניה, מהם 3 על קרקעיות ו-19 במתקן תת קרקעי. 13 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות. מקובל למעט 2 מקומות חניה עילית מוצעות מרחוב השיירות. יש לבחון אפשרות לביטול 2 מקומות חניה אלו בהתייחס לתכנון מתקן חניה משמעותי בשטח התכנית.

• לנושא חניה יש לעדכן תכנית קומת קרקע בהתאם לתכנית תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן.

חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מחלקת תנועה.

חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה.

חוו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגינב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 15.05.2020 .

פרסום פורסמו ההקלות הבאות :

בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה .

בניית שתי קומות מגורים חדשות ע"ג 3 קיימות תוך הוספת 13 יח"ד דיור חדשות בנוסף ל 19 יח"ד קיימות מכח תמ"א 38 .

הקלה בגין בניית חדרי אשפה מקורים מעבר לקו בניין.

הקלה בגין בניית מעלית מעבר לקווי בניין בגבול חלקה צפוני במרחק של כ 1.5 מ"מ מגבול מגרש

הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ"מ עפ"י דרישת כיבוי אש .

חריגת מרפסות מקו בניין תב"ע לבין קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880 למרפסות תמ"א 38 .

קווי בניין :

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט מעליות ומרפסות זיז.

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח תמ"א ומכח תב"ע עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, יש להציג טבלת שטחים המוכיחה כי המוצע עומד במותר.

מוצע יח"ד בקומת עמודים מפולשת הכוללת ממ"ד וחצר – אין מניעה מלאשר

קומות חדשות

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

"תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ממ"ד :

מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית של הבניין בתחום קווי הבניין - אין מניעה מלאשר.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר.

מחסנים : מוצע 31 מחסנים בשטחים ה יורדים ובקומת המחסנים , כאשר 19 מתוכם הינם בשטח של 1.5 מ"ר נטו עבור יח"ד החדשות.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז כאשר חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מ' המותרים ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים,

יש לצמצם את עומק המרפסות ל-2 מ' המותרים.

יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.

יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

פיתוח שטח

עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – הבקשה מציעה שטח חלחול בכ-49% . מקובל

עצים

חוו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. נתקבל סקר עצים מוצעת עקירה של עצים לטובת מתקן חניה והרחבות עפ"י תב"ע. מוצעת שתילה חלופית בקרה לכל עץ שנעקר.

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0297.01</u>
מספר סידורי	<u>113</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יסודות שיתוף חברה לבניין בעמ
עורך הבקשה	אדריכל קרניאל שגית
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

העלוי 9 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1032	תחילת תוקף	25/10/1962			
1388	תחילת תוקף	18/12/1969			
1625	תחילת תוקף	19/08/1971			
30162ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 2.6.2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 297/2019. לבניית תוספות לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

שינויים בפיתוח – הריסת גדרות

שינוי בחלוקת המחסנים

הגדלת פתחים

הרחבת מרפסת קיימת

שינויים פנימיים

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מאחר וההתנגדות הינה בכללותה על היתר הבניה המקורי ולא על המוצע בבקשה הנ"ל. שינויים בפיתוח – הריסת גדרות בתחום המגרש – אין מניעה מלאשר שינוי בחלוקת המחסנים – תוספת מחסן עפ"י החלטת המפקחת על רישום המקרקעין מיום 03.12.19 – אין מניעה מלאשר הרחבת פתחים – הרחבת חלונות קיימים בחזית דרומית – אין חשש להיזק ראיה – אין מניעה מלאשר הרחבת מרפסת קיימת – ההרחבה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה מלאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר סימונים גרפיים : תיקונים לפי תכנית a
10/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30162ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת גורמים טרם דיון : הסדרי תנועה – לא נדרש - אין נגיעה בחניות . איכות סביבה – לא נדרש - לא קיימת חפירה . תברואה – לא נדרש - אין נגיעה בפחים . חוות דעת מחלקת רישוי שינויים בפיתוח – הריסת גדרות בתחום המגרש – אין מניעה מלאשר שינוי בחלוקת המחסנים – תוספת מחסן עפ"י החלטת המפקחת על רישום המקרקעין מיום 03.12.19 – אין מניעה מלאשר הרחבת פתחים – הרחבת חלונות קיימים בחזית דרומית – אין חשש להיזק ראיה – אין מניעה מלאשר הרחבת מרפסת קיימת – ההרחבה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה מלאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר הקלות :		
--	--	--

אין הקלות התנגדויות : בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב'. התקבלה התנגדות אחת : רוב ההתנגדות מתייחסת להיתר המקורי תיק מס' 2017/297.00 ההתנגדויות הנוספות : עקירת עצים לשימור, אי הודעה על תחילת הבניה, בניה לא איכותית כלל, חוסר ישרות מצד היזם. סימונים גרפיים : תיקונים לפי תכנית a		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מאחר וההתנגדות הינה בכללותה על היתר הבניה המקורי ולא על המוצע בבקשה הנ"ל.

שינויים בפיתוח – הריסת גדרות בתחום המגרש – אין מניעה מלאשר

שינוי בחלוקת המחסנים – תוספת מחסן עפ"י החלטת המפקחת על רישום המקרקעין מיום

03.12.19 – אין מניעה מלאשר

הרחבת פתחים – הרחבת חלונות קיימים בחזית דרומית – אין חשש להיזק ראייה – אין מניעה מלאשר

הרחבת מרפסת קיימת – ההרחבה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה מלאשר.

שינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר

סימונים גרפיים :

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0449.00</u>
מספר סידורי	<u>114</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 6 יח"ד + חיזוק וחידוש הבניין ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיטי לייף בע"מ אבן בדולח
עורך הבקשה	חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב משולם ראט 6 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	508	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 24/01/2024 והחלטתה היתה הזיז את חלון הממ"ד הפונה לשכנים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להשאיר את חלון הממ"ד כפי שפורסם בתכנית לאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות מהחלקה הגובלת וכי התכנון שהוצע מיטיב עם חזית הבנין.

מידע קודם

מתאריך	
16/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 24/01/2024 והחלטתה היתה הזיז את חלון הממ"ד הפונה לשכנים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להשאיר את חלון הממ"ד כפי שפורסם בתכנית לאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות מהחלקה הגובלת וכי התכנון שהוצע מיטיב עם חזית הבנין. ניתן לאשר את הבקשה יתר החלטת הוועדה מתאריך 24/01/2024 ממשיכה לחול		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע :	16/04/2024	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין החניה המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת וועדה עבור 6 יח"ד חדשות דרוש 10 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח בגבול החלקה מתוכם 7 חניות קיימות בהיתר מקורי עבור 7 דירות קיימות. סה"כ חסר 8 מ"ח. (סה"כ מוצע חניה אחת חדשה) הוועדה פוטרת מהתקנת חניות בהעדר אפשרות להתקין חניות במגרש ומאחר שלא הוגשו התנגדות וניתן להחנות על הכביש הצמוד הועדה סבורה שאין מצוקת חניה באזור כי אין מגרש כופר ולכן האפשרות לחיוב עפ"י חניה כלל אזורי.	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לבחון משפטית האם נדרש לשלם כופר חניה בקרן חניה כללית. שטח הדירות החדשות : "שטח של 2 מיח"ד החדשות יהיה גודל של עד 80 מ"ר" : בקומה ו' מוצעת דירה בשטח של 84.9 מ"ר – פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. שאר הדירות הינן בשטח החורג מדרישה זו, יש לצמצם שטח של דירה אחת על מנת שיעמוד בשטח של עד 80 מ"ר. ממ"ד : עמודת הממ"דים נצמדת למבנה הסמוך בחלקה הדרומית. יש להציע פתח חלון לצידי העמודה ולא לחזית החלקה הסמוכה על מנת למנוע היזק ראיה. מרפסות : מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף – יש להשאיר 25% פנוי משטח הגג ממתקנים וממרפסות גג. מחסנים : מוצע 2 מחסנים בשטחים המתייתרים, מילוי וקירות יורדים, מותר עפ"י תכנית 123.31 מ"ר שטחי אחסנה מוצע בבקשה – 105.43 מ"ר אחסנה כמותר. ניתן להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
--	--	--

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון הבא	16/01/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה לעניין החנייה. לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת וועדה עבור 6 יח"ד חדשות דרוש 10 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח בגבול החלקה מתוכם 7 חניות קיימות בהיתר מקורי עבור 7 דירות קיימות. סה"כ חסר 8 מ"ח. (סה"כ מוצע חניה אחת חדשה) המלצת תכנון עיר לנושא חניה : חניה- הבקשה מבטלת 3 מקומות חנייה מתוך 7 בהיתר ומציעה 9 מקומות חנייה בניגוד לתקן חנייה גבוה הדורש 10 מקומות חנייה. תקן חנייה גבוה : 2 יח"ד קטנות מ"ר 95 – 2 מקומות חנייה. 8 יח"ד מעל 95 מ"ר – 8 מקומות חנייה. סה"כ יש להציע 10 מקומות חנייה. על מנת להגיע לפתרון חנייה מקסימלי וראוי, יש להציע לקומות א,ב,ג – מרפסות עוקבות / סוכה לחזית צפון מזרח- זאת על מנת לאפשר להציב מכפיל 3 – ולהגיע ל - 11 מקומות חנייה. מובא להכרעה להחלטת הוועדה לעניין החניה שטח הדירות החדשות : "שטח של 2 מיח"ד החדשות יהיה גודל של עד 80 מ"ר" : בקומה ו' מוצעת דירה בשטח של 84.9 מ"ר – פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. שאר הדירות הינן בשטח החורג מדרישה זו, יש לצמצם שטח של דירה אחת על מנת שיעמוד בשטח של עד 80 מ"ר. ממ"ד :	09/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

עמודת הממ"דים נצמדת למבנה הסמוך בחלקה הדרומית. יש להציע פתח חלון לצידי העמודה ולא לחזית החלקה הסמוכה על מנת למנוע היזק ראייה. מרפסות : מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף – יש להשאיר 25% פנוי משטח הגג ממתקנים וממרפסות גג. מחסנים : מוצע 2 מחסנים בשטחים המתיתרים, מילוי וקירות יורדים, מותר עפ"י תכנית 123.31 מ"ר שטחי אחסנה מוצע בבקשה – 105.43 מ"ר אחסנה כמותר. ניתן להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	09/01/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת וועדה עבור 6 יח"ד חדשות דרוש 10 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 9 מ"ח בגבול החלקה מתוכם 7 חניות קיימות בהיתר מקורי עבור 7 דירות קיימות. סה"כ חסר 8 מ"ח. (סה"כ מוצע חניה אחת חדשה) המלצת תכנון עיר לנושא חניה : חניה- הבקשה מבטלת 3 מקומות חנייה מתוך 7 בהיתר ומציעה 9 מקומות חנייה בניגוד לתקן חנייה גבוה הדורש 10 מקומות חנייה. תקן חנייה גבוה : 2 יח"ד קטנות מ"ר 95 – 2 מקומות חנייה. 8 יח"ד מעל 95 מ"ר – 8 מקומות חנייה. סה"כ יש להציע 10 מקומות חנייה. על מנת להגיע לפתרון חנייה מקסימלי וראוי, יש להציע לקומות א,ב,ג – מרפסות עוקבות / סוכה לחזית צפון מזרח- זאת על מנת לאפשר להציב מכפיל 3 – ולהגיע ל - 11 מקומות חנייה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 13.03.2021 פרסום : פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 4.5 קומות, 2.5 קומות חדשות. סה"כ מוצע לבניין 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-7 יח"ד קיימות. הקלה מהוראות התכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית מערבית בעומק של 1.97, 1.80, 1.56 מ" במקום 1.5 מ" כמותר.		
---	--	--

הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית מערבית בעומק 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית מערבית בעומק 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית מזרחית בעומק של 1.65, 1.70, 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר . הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית בעומק של 1.53, 1.83, 1.86 מ" במקום 1.5 מ" כמותר . הקלה מקו בניין תמ"א לכיוון חזית דרומית מערבית בעומק של 1.59 מ" לשם בניית ממ"ד . בניית מרפסות בחזית צפונית מזרחית במרחק שבין 1.75 עד 3.68 מ" ובחזית צפונית מערבית במרחק שבין 0.06 עד 0.48 מ" ובחזית דרומית מערבית במרחק שבין 0.34 עד 0.84 מ" מקו בניין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880 בניית מכפיל חנייה בקו בניין 0 בחזית צידית. מיקום חדר תברואה בקו בניין 0 בחזית קדמית וצידית . ניוד שטחי דיור בר השגה לקומות תחתונות . הקלה בדבר דירות המיועדות לדיור בר השגה עד 80 מ"ר תתאפשר הגדלתן עד 89 מ"ר . הקלה בדבר ניוד שטחים בקומות המוצעות כך ששטח הקומה העליונה יעלה על חצי משטח קומה טיפוסית . קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט ממ"דים בחזית דרומית מערבית החורגים בעומק של 1.59 מ', פורסמה על כך הקלה. מעלית וח. מדרגות : מוצע הריסת גרם מדרגות ישן ובניית גרם מדרגות חדש ותוספת מעלית חיצונית בתחום קווי הבניין המעלית תואמת את הוראות תכנית מס' 5022 אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה :		
--	--	--

מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38, כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה חלקית תוספות הבניה המוצעות ליח"ד הקיימת ותוספת יח"ד עומדות בדרישה ואין מניעה מלאשר. קומות חדשות : קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 יח"ד בכל מפלס מוצעות 2.5 קומות עפ"י היתר מקורי קיים חתך בו מופיעות 5 קומות, בהתייעצות עם מחלקת תכנון ניתן לראות בבנין זה כבניין מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. שטח הדירות החדשות : "שטח של 2 מיח"ד החדשות יהיה גודל של עד 80 מ"ר" : בקומה ו' מוצעת דירה בשטח של 84.9 מ"ר – פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. שאר הדירות הינן בשטח החורג מדרישה זו, יש לצמצם שטח של דירה אחת על מנת שיעמוד בשטח של עד 80 מ"ר. ממ"ד : עמודת הממ"דים נצמדת למבנה הסמוך בחלקה הדרומית. יש להציע פתח חלון לצידי העמודה ולא לחזית החלקה הסמוכה על מנת למנוע היזק ראייה. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף אך לא נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג, יש להמציא שטח זה. מרפסות גג – מוצע מרפסת גג עבור דירה 12 אין מניעה לאשר בכפוף לחשוב המרפסת בחישוב השטחים ובחישוב של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.		
--	--	--

מחסנים : מוצע 2 מחסנים בשטחים היורדים, ניתן להציע חלוקת מחסנים בהתאם למס' יח"ד קיימות ומוצעות. מרפסות : מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה : חז"ד תכנון לנושא תברואה : נגישות פנימית. מקובל, עפ"י הוראת מחלקת תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. פיתוח שטח : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. עצים : חז"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ועקירה ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. עצים 7,9,10,11 מסומנים לכריתה. מדובר בעצים בעלי ערכיות בינונית. אין סיבה לכרות עצים אלה (רחוקים מבינוי) . בשטח זה יוצע פיתוח שטח. יש לסמן לשימור. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילת עתים חילופים לחזית רחוב, ובמקום פינוי בשטחי הפיתוח. התנגדויות		
---	--	--

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 4.5 קומות, 2.5 קומות חדשות. סה"כ מוצע לבניין 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-7 יח"ד קיימות. - הקלה מהוראות התכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית מערבית בעומק של 1.56,1.80,1.97 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית דרומית מערבית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ כמותר - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית דרומית מזרחית בעומק של 1.65,1.70,2 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית מזרחית בעומק של 1.53,1.83,1.86 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מקו בניין תמ"א לכיוון חזית דרומית מערבית בעומק של 1.59 מ לשם בניית ממ"ד. - בניית מרפסות בחזית צפונית מזרחית במרחק שבין 1.75 עד 3.68 מ ובחזית צפונית מערבית במרחק שבין 0.06 עד 0.48 מ ובחזית דרומית מערבית במרחק שבין 0.34 עד 0.84 מ מקו בניין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880 - בניית מכפיל חנייה בקו בניין 0 בחזית צידית. - מיקום חדר תברואה בקו בניין 0 בחזית קדמית וצידית. - ניוד שטחי דיור בר השגה לקומות תחתונות. - הקלה בדבר דירות המיועדות לדיור בר השגה עד 80 מ"ר תתאפשר הגדלתן עד 89 מ"ר הקלה בדבר ניוד שטחים בקומות המוצעות כך ששטח הקומה העליונה יעלה על חצי משטח קומה טיפוסית.	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 4.5 קומות, 2.5 קומות חדשות. סה"כ מוצע לבניין 6 יח"ד חדשות בנוסף ל-7 יח"ד קיימות. - הקלה מהוראות התכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית מערבית בעומק של 1.56,1.80,1.97 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית דרומית מערבית בעומק 2 מ במקום 1.5 מ כמותר - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית	02/02/2023	הכנת נוסח פרסום

דרומית מזרחית בעומק של 1.65,1.70,2 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית מזרחית בעומק של 1.53,1.83,1.86 מ במקום 1.5 מ כמותר. - הקלה מקו בניין תמ"א לכיוון חזית דרומית מערבית בעומק של 1.59 מ לשם בניית ממ"ד. - בניית מרפסות בחזית צפונית מזרחית במרחק שבין 1.75 עד 3.68 מ ובחזית צפונית מערבית במרחק שבין 0.06 עד 0.48 מ ובחזית דרומית מערבית במרחק שבין 0.34 עד 0.84 מ מקו בניין תמ"א 38 לפי תב"ע 615880 - בניית מכפיל חנייה בקו בניין 0 בחזית צידית. - מיקום חדר תברואה בקו בניין 0 בחזית קדמית וצידית. - ניוד שטחי דיור בר השגה לקומות תחתונות. -		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת כתב התחייבות לתשלום לקרן חנייה כללית	15
	ביצוע תשלום לקרן כללית עבור 8 מ"ח	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.	17
	יש להראות בתכנית 2 פחים בנפח 1000 ליטר	18
	אישור מחלקת הסדרי תנועה.	19
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 12.500 ש"ח עבור פיצוי הנופי 8.095 ש"ח ו 4.500 ש"ח עבור שימור העצים.	20
	מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 24/01/2024 והחלטתה היתה הזיז את חלון הממ"ד הפונה לשכנים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להשאיר את חלון הממ"ד כפי שפורסם בתכנית לאור העובדה שלא הוגשו התנגדויות מהחלקה הגובלת וכי התכנון שהוצע מיטיב עם חזית הבנין.

ניתן לאשר את הבקשה

יתר החלטת הוועדה מתאריך 24/01/2024 ממשיכה לחול

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2017/0739.01</u>
מספר סידורי	<u>115</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לקופ"ח, הפיכת שטח אחסנה למרחב מוגן. ומחסן חדש המחליף את שבוטל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קימיגרוב מיכאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מאיר בר אילן 15, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	134	אזור מגורים 3	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	780	דרך קיימת או מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	182	דרך מאושרת	

תאור הבקשה

1 – בקשה לשימוש חורג

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר אחרון רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הופק בתאריך 21.7.2019 בת.ב. 2017/0739.00 עבור "תמא 38 הריסה ובניה"

מהות הבקשה:

מצב קיים : בניין לאחר תמ"א הריסה ובניה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, ברחוב בר אילן 15 בשכונת הבוכרים גוש : 30103 חלקה : 25.

מידע קודם

מתאריך		
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה המלצת המחלקה : דחייה של הבקשה עקב אי מתן פתרון חניה. במערכת התנאים סומנה הבקשה לדחייה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וזאת בעקבות אי מתן פתרון עבור חניה בבקשה. התקבל מייל משלומי רוטלוי בנושא בתאריך 7.6.2023 : "המחלקה מאשרת תכניות אך ורק אם מוצע פתרון חניה בהתאם לתקן 5166ב. עם זאת מאחר ומדובר בשימוש חורג עבור מרפאה שכונתית למרות חו"ד השלילית בסמכות הוועדה להחליט בבקשות לשימוש חורג ולתת אישור זמני כחלק מתכנות הבקשה 'שימוש חורג'."	
30/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת מצב מוצע : קומת מחסנים מפלס -2.50 :	חוות דעת תכנונית

ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצע מחסן במקום חדר אצירה מכבש לקרטונים עקב הורדת מחסן בקומת המחסנים הפיכת דלת לחלון למחסן. קומה ב' מפלס +6.80 : שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) בשטח של 105 מ"ר (לא כולל 10 מ"ר ממ"ד) פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. הקלה, שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) חריגה בקווי בנין לצורך מרחב מוגן בקונטור בנין קיים - בקונטור בנין קיים שנבנה על פי קווי בנין של תמ"א 38 תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2022.10.04 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. בעלי העניין בנכס : הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 312, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1358 תחילת תוקף 28/04/1974, אזור מגורים 3 . תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל אין נספח בינוי.		
---	--	--

שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: התקבל תיק מידע בתאריך 7/7/2022 מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור בנין קיים – על עורך הבקשה לסמן ע"ג המדידה את כל המידע כפי שהתקבל מתיק המידע. חוות דעת מחלקת רישוי: לדחות את הבקשה עקב אי מתן פתרון חניה. מחלקת הסדרי תנועה דחתה גם היא את הבקשה עקב אי מתן פתרון מקום חניה.		
הקלה, שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) - חריגה בקווי בנין לצורך מרחב מוגן בקונטור בנין קיים - בקונטור בנין קיים שנבנה על פי קווי בנין של תמ"א 38	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

המלצת המחלקה:

דחייה של הבקשה עקב אי מתן פתרון חניה.

במערכת התנאים סומנה הבקשה לדחייה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וזאת בעקבות אי מתן פתרון עבור חניה בבקשה.

התקבל מייל משלומי רוטלוי בנושא בתאריך 7.6.2023 :

"המחלקה מאשרת תכניות אך ורק אם מוצע פתרון חניה בהתאם לתקן 5166ב.

עם זאת מאחר ומדובר בשימוש חורג עבור מרפאה שכונתית למרות חו"ד השלילית בסמכות הוועדה להחליט בבקשות לשימוש חורג ולתת אישור זמני כחלק מתכנות הבקשה 'שימוש חורג'."

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0176.00</u>
מספר סידורי	<u>116</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות
מהות בקשה	כביש קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים עיריית ירושלים
עורך הבקשה	מילר יורם
מתכנן השלד	טרקטנברג גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

0 , גבעת שאול רחוב עם ועולמו

גוש	חלקה	בשלמות
30260	65	כן
30260	78	כן
30260	97	כן
30260	107	כן
30269	171	כן
30269	199	כן
30269	205	כן
30269	215	כן
30269	216	כן
30269	217	כן
30269	218	כן
30269	219	כן
30269	220	כן
30269	226	כן
30269	227	כן
30269	228	כן
30269	229	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
122648	תחילת תוקף	21/02/2015	1	תעסוקה	4953
122648	תחילת תוקף	21/02/2015	2	שטח לתכנון בעתיד	508
191585	תחילת תוקף	08/07/2017	1	מסחר ומשרדים	1931

	דרך מוצעת	11	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
	דרך מוצעת	12	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
2110	מסחר ומשרדים	2	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
2331	מסחר ומשרדים	3	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
2543	מסחר ומשרדים	4	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
2850	מסחר ומשרדים	5	08/07/2017	תחילת תוקף	191585
310	דרך מוצעת	02	10/06/2017	תחילת תוקף	268268
4065	דרך חדשה או קיימת	23	30/01/1992	תחילת תוקף	4286
565	דרך חדשה או קיימת	24	30/01/1992	תחילת תוקף	4286
1205	דרך חדשה או קיימת	21	26/08/1993	תחילת תוקף	4286
4065	דרך חדשה או קיימת	23	26/08/1993	תחילת תוקף	4286
565	דרך חדשה או קיימת	24	26/08/1993	תחילת תוקף	4286
2312	דרך חדשה או קיימת	4	22/09/1997	תחילת תוקף	5032
8564	תעסוקה	1	12/02/2022	תחילת תוקף	672972
5189	תעסוקה	1	24/03/2021	תחילת תוקף	768184

תאור הבקשה

ת.ב 23/176 – כביש ברחוב עם ועולמו.

תיאור הבקשה :

מהות הבקשה :

הבקשה היא לסלילת כביש חדש ברחוב עם ועולמו. התחברותו תתבצע בצד המערבי לרחוב גרשון המלמד ומצידו המזרחי הכביש יתחבר לרחוב עם ועולמו.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. תיקונים טכניים לבקשה : ע"פ תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 768184 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : תעסוקה חו"ד מחלקת רישוי : התוכניות החלות במקום / היתרים קיימים : מדובר במגרש הנמצא בגבול תכנית 101-0191585 אשר אושרה בתאריך 19.1.2017 ומטרתה הינה הקמת מתחם מסחר, תעסוקה ומשרדים בגבעת שאול. המבוקש בתכנית נמצא בתחום התכנית החלה על המקום. ע"פ תשריט התכנית, המוצע בבקשה הינו בגדר דרך מוצעת(מסומן באדום). כל השימושים בתחום ההיתר מוצעים בהתאם לתשריט המאושר ע"פ התכנית החלה על המקום. יש להגיש תצהיר מודד המצהיר כי המבוקש הוא בתחום התכנית החלה על המקום וכי כל הפיתוח המוצע מחוץ לקו הכחול של התכנית, מוצע ע"פ הייעודים המותרים בתכניות הגובלות החלות על המקום. בעלויות : השטחים הינם בבעלות עיריית ירושלים -התקבל אישור מחלקת נכסים ע"ג ההרמוניקה כבעלי הקרקע.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

מבקשי הבקשה הינם עיריית ירושלים. הקלות : אין הקלות בבקשה. אישורי גורמים : אישור מח' הסדרי תנועה התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה בתאריך 30.7.2023. תנאי לטופס 4 יהא אישור רשות תמרור. אישור מחלקת דרכים – טרם התקבל. אישור אדריכל העיר - טרם התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לבקשה. אישור מחלקת איכות סביבה – טרם התקבל. אישור מח' שפ"ע – טרם התקבל. אישור מח' מאור – התקבל. אישור מחלקת תברואה – התקבל.		
	20/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
8	תצהיר מודד המצהיר כי המבוקש הוא בתחום התכנית החלה על המקום וכי כל הפיתוח המוצע מחוץ לקו הכחול של התכנית, מוצע ע"פ הייעודים המותרים בתכניות הגובלות החלות על המקום.
9	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לבקשה.

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

המלצת המחלקה :

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון.

תיקונים טכניים לבקשה : ע"פ תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0414.00</u>
מספר סידורי	<u>117</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בנין ובניית צמד מבני מגורים חדשים במסגרת תמ"א 38-ב ו- 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עפ"י יפוי כוח עו"ד אורי לומברוזו
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הטייסים 31 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3963	תחילת תוקף	01/11/1990	91	אזור מגורים מיוחד	1423

תאור הבקשה

ת.ב. 22/414 רחוב הטייסים 31 – תמ"א 38

גוש : 30102

חלקה : 91

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות בעל 12 יח"ד והקמת 2 בניינים, האחד בן 6 קומות והשני בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 12 יח"ד בבניין הצפוני בן 6 הקומות ו14 יח"ד בבניין הדרומי בן 5 קומות. סה"כ 26 יח"ד ל2 הבניינים.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 7.95 - קומת חניה (2-) - מוצעות 24 חניות, 27 מחסנים, שטחי מעבר, 2 חדר מדרגות ו21 מעליות. הקומה הנ"ל הינה משותפת ל2 הבניינים.

מפלס 4.20 - קומת חניה(1-) - מוצעות 16 חניות, שטחי מעבר, 2 חדר מדרגות ו21 מעליות. הקומה הנ"ל הינה משותפת ל2 הבניינים.

מפלס 0.00 קומת קרקע - בקומה זו מציעים 2 בניינים המופרדים ע"י פיתוח שטח. בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 3.94+, קומה א' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 7.32+, קומה ב' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לכל היח"ד ב2 הבניינים מוצעות מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלסים 10.70+ קומה ג' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לכל היח"ד ב2 הבניינים מוצעות מרפסות זיז ומרפסות שירות. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלסים 14.08+ קומה ד' - בבניין הצפוני במפלס זה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. בבניין הדרומי מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. לבניין הצפוני מוצעות מרפסות זיז ושירות עבור כל היח"ד. בבניין הדרומי מוצעות מרפסות גג ושירות עבור כל היח"ד. זהו מפלסו האחרון של הבניין הדרומי. מוצעים מעברים וחדרי מדרגות עבור כל בניין.

מפלס 17.46+ קומה ה' - מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"ד עבור הבניין הצפוני בלבד. מוצעים לו בנוסף מעברים וחדר מדרגות. בבניין הדרומי מוצע יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מפלס 20.84 + מפלס עליית גג - מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות לגג טכני עבור הבניין הצפוני.

לא נמצא היתר להקמת הבניין.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 3963 משנת 1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר 62. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מחלקת תכנון עיר בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה
30/04/2024	

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע) לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוו"ד הנדסית התקבלה בתאריך 8.9.2015 ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה. יש לציין כי אישור מהנדס תמ"א שניתן הינו מלפני 8 שנים מהרמוניקה שהוגשה בשנת 2014 ולא ניתן לדעת האם מדובר באותה תכנית המוצגת במחלקת הרישוי. חוו"ד שימור	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור, לא בחו"ד תכנון ולא במערכת התנאים. בחו"ד מחלקת תכנון רשום כי מחלקת שימור מאשרת את הבקשה וכי יש לשמר עצים בוגרים בחלקה ולשמור על גובה גדרות המופיע בהיתר. חו"ד הסדרי תנועה אין התייחסות מחלקת הסדרי תנועה במערכת התנאים. בחו"ד תכנון עיר מצוין כי תוש"יה מאשרת את הבקשה. תנאי למתן היתר הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה. חוות דעת וועדה מחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות בהם 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל1.5 מ' בחזית המזרחית(אחורית) ובחזית הצפונית(צידית). הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי הבניין הצפון מערב החלקה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038(מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 2162.5 מ"ר , מוצע 1079.89 מ"ר . מוצע כמותר . שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר.		
---	--	--

כנדרש. שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר. כנדרש. שטח מחסנים עומד ב-8%. כנדרש. מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95-. ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד. לא ניתן לעלות על מספר היח"ד. יש לצמצם מחסן אחד. מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד. אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות. עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8%. כנדרש. גדרות גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכנית.		
--	--	--

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים הבקשה תובא לדיון ..	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3963 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוו"ד הנדסית התקבלה בתאריך 8.9.2015 ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה.	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

יש לציין כי אישור מהנדס תמ"א שניתן הינו מלפני 8 שנים מהרמוניקה שהוגשה בשנת 2014 ולא ניתן לדעת האם מדובר באותה תכנית המוצגת במחלקת הרישוי. חו"ד שימור ר לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור, לא בחו"ד תכנון ולא במערכת התנאים. בחו"ד מחלקת תכנון רשום כי מחלקת שימור מאשרת את הבקשה וכי יש לשמר עצים בוגרים בחלקה ולשמור על גובה גדרות המופיע בהיתר. חו"ד הסדרי תנועה אין התייחסות מחלקת הסדרי תנועה במערכת התנאים. בחו"ד תכנון עיר מצוין כי תושביה מאשרת את הבקשה. תנאי למתן היתר הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה. חוות דעת וועדה מחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית לבקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות בהם 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל-1.5 מ' בחזית המזרחית(אחורית) ובחזית הצפונית(צידית). הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי הבניין הצפון מערב החלקה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038(מבנה בגובה של 6 קומות) הינם 4 מטרים בחזית קדמית ו-3 מטרים ביתר החזיתות. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א.		
--	--	--

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א/38 2162.5 מ"ר , מוצע 2161.49 מ"ר . מוצע כמותר . שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר . כנדרש . שטח מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר . כנדרש . שטח מחסנים עומד ב-8% . כנדרש . מחסנים מוצעים 27 מחסנים בקומת חניה (2-) במפלס 7.95- . ישנם 27 מחסנים עבור 26 יח"ד . לא ניתן לעלות על מספר היח"ד . יש לצמצם מחסן אחד . מרפסות מרפסות זיז מוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א . שטחיהן של המרפסות לא עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד . שטחי מרפסות שירות אינו עולה על 5 מ"ר לכל יח"ד . אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות . עצים יש לסמן עצים בוגרים בתחום החלקה ולהוסיף חו"ד שפ"ע לעניין עקירת ו/או העברת עצים בתחום החלקה . מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 . יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 . במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר . מוצג על גבי התכנית חישוב חלחול מי נגר בשטח של 24.8% . כנדרש . גדרות		
---	--	--

גובה גדרות לא יעלו על 1.20 מ'. תשתיות יש להציג מיקום צובר גז וגמל מים על גבי התכניות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הריסת בנין קיים בן 3 קומות, 12 יח"ד ובניית מבנים בני 5-6 קומות ובהם 26 יח"ד בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק מעבר ל 1.5 מ בחזית המזרחית (אחורית) ובחזית הצפונית (צידית) - הקלה בדבר בניית חדר אשפה מעבר לקווי בניין בצפון מערב החלקה. -	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8

9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
16	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפי"ע)

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2020/0704.00</u>
מספר סידורי	<u>118</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסה חלקית של בנין , בנית בנין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לפי תמ"א 38 2 ותכ 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לב אריה
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מנחם (אורבון) 3 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	201	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 20/704 רחוב מנחם 3/פקיעין 6 – תמ"א 38

גוש : 30069

חלקה : 5201

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. קיימות 3 יח"ד בבניין. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 קומות חדשות + גג בשימוש ללא הגבהה. 8 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 2.50 - קומת מרתף – מוצעת יח"ד אחת הוללת ממ"ד במפלס התחתון של הקומפלקס עם קומה נוספת מעליה בקומת הקרקע. כמו כן, מוצעים 4 מחסנים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד. ליח"ד דרומית מוצע חדר ממ"ד. ליח"ד הצפונית מוצע חדר ממ"ד בקומה התחתונה שלו(יח"ד זו הינה דופלקס). מוצע לובי חדר עם מעברים לחדר מדרגות חדש.

מפלסים 3.88, +7.58, +10.64 קומות א' עד ג' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסות זיז בחזיתות צפונית ומערבית..

מפלס 13.37 + מפלס עליית גג – מוצעות 3 יח"ד, חדר ממ"ד לכל יח"ד.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בין השנים 1930-1933.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החנייה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובניה

מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן. קווי בניין הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם ממשיד חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר, מוצע 319.86 מ"ר. חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים. יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף. יש למספר מחסנים. יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. 2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן. בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל.		
--	--	--

תברואה מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה. גדרות יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. צוברי גז יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים). סימונים גרפיים עפ"י תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א לאישור פתיחת תיק מיום 15.08.2019. חו"ד שימור התקבלה חוות דעת מחלקת שימור בעקבות ועדת שימור אשר התקיימה בתאריך 4.12.2016 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים כפי שהוצגו בהחלטת ועדת שימור. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת שימור על מילוי כל תנאיהם. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוות דעת מטעם הוועדה המחוזית מתאריך 21.01.2016 ולפיה אין מניעה מלאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ולאור תאימות למדיניות החלה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"י בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חני. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובנייה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת בניין קיים בן 2 קומות ובו 3 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש, מעל קומת מרתף – בו 8 יח"ד. לפי תמ"א 38/2 ותכנית 10038. הקלה בקו בניין בהתאם לקיים ברוב הבניינים ברחוב בין צומת לצומת. הקלה בקו בניין לצורך בניית ממ"דים. הקלה בקווי בניין קדמיים ואחוריים לצורך בניית מרפסות עד 40% מהמרווח. הקלה בגודל מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. קווי בניין הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם ממשוך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר, מוצע 319.86 מ"ר. חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים. יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף.		
--	--	--

יש למספר מחסנים. יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. 2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן. בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל. תברואה מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביחיד לחלקה. גדרות יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		
--	--	--

צוברי גז יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים). סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
דחייה במתכונת המוצעת עקב דחייה של המחלקה לאיכות סביבה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חני. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובניה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן. קווי בניין הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם ממש"ך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר, מוצע 319.86 מ"ר. - חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת	21/07/2021	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

השטחים. - יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף. - יש למספר מחסנים. - יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. - 2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן. בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל. תברואה מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה. גדרות יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיוזג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיוזג אוויר. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום		
--	--	--

המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. צוברי גז יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים). סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
המלצת המחלקה דחייה במתכונת המוצעת עקב דחייה של המחלקה לאיכות סביבה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"י בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חני. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובניה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן. קווי בניין הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם משיך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר, מוצע 319.86 מ"ר. - חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים. - יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.	11/07/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף. - יש למספר מחסנים. - יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. - 2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן. בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל. תברואה מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה. גדרות יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. צוברי גז		
--	--	--

יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים). סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
ת.ב. 20/704 רחוב מנחם 3/פקיעין 6 – תמ"א 38 גוש : 30069 חלקה : 5201 מהות הבקשה : הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. קיימות 3 יח"ד בבנין. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 4 קומות חדשות + גג בשימוש ללא הגבהה. 8 יח"ד בבניין החדש. להלן תיאור הבקשה : - מפלס 2.50 - קומת מרתף – מוצעת יח"ד אחת הוללת ממ"ד במפלס התחתון של הקומפלקס עם קומה נוספת מעליה בקומת הקרקע. כמו כן, מוצעים 4 מחסנים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית. - מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד. ליח"ד דרומית מוצע חדר ממ"ד. ליח"ד הצפונית מוצע חדר ממ"ד בקומה התחתונה של יח"ד זו הינה דופלקס). מוצע לובי חדר עם מעברים לחדר מדרגות חדש. - מפלסים 3.88, +7.58, +10.64 קומות א' עד ג' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסות זינו בחזיתות צפונית ומערבית.. - מפלס 13.37 + מפלס עליית גג – מוצעות 3 יח"ד, חדר ממ"ד לכל יח"ד. לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בין השנים 1930-1933. חוות דעת : במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 4. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :	01/07/2021	חוות דעת תכנונית

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 14663 הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח התכנית (מ"ר) מקור ברוך מנחם 3 / פקיעין 6 30069/5201 184.81 1. תיאור מצב קיים : בניין היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים, אינו מחופה אבן. בבניין 3 יח"ד. 2. מועד הקמת המבנה : עפ"י תיק תיעוד, מבנה היסטורי, הוקם בין השנים 1930-1933 3. הגדרות המבנה לפי תכנית 10038 : · המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית · הבניין הינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין מוגדר לשימור- אתר מספר 3102 תיק מספר 1968 4. רקע סטטוטורי : · תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4 , 70% בנייה ב- 2 קומות. 5. נתונים סטטוטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין		
---	--	--

הערות		
עיקרי		
שירות		
קדמי		
אחורי		
צידי		
129.5		
-		
2		
3		
5		
3		
6. מדיניות תכנונית : לפי תכנית מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה		
7. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה נמוך, בהריסה ובניה 1:1		
ב. סל זכויות אפשרי מכוח 10038		
על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש,		
ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא :		
מס' יח"ד בקומה טיפוסית		
x		
13 מ"ר (הרחבות)		
שטח עיקרי בקומה טיפוסית		
מס' יח"ד קיימות		
x		
13 מ"ר (הרחבות)		
זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980		
x 2.5		

"a		
d*13		
c		
f*13		
שטח קומת עמודים מפולשת		
e		
לחלופין, ככל שישנה תכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יחיד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e).		
a		
שטחים עיקריים ע"פ תכנית		
62		
שחלה במקום		
129.5		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תכנית		
62		
שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
129.5		
מ"ר		
c		
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
80		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		

3		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
-		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
2		
יח"ד		
433.5		
$=3+0*13+(2*80+13)*129.5+2.5$		
$=a''+2.5*(c+13*f)+13*d+e$		
שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים		
הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.		
ג. תיאור הבקשה		
הבינוי המבוקש מכח התמ"א:		
1. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.		
2. הבקשה מציעה בניין בן 4 קומות + גג בשימוש ללא הגבהה, על גבי קומת מרתף המשמשת עבור מחסנים והרחבת יחידה.		
3. שטח עיקרי מבוקש 286.26 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 399 מ"ר (החישוב כולל שטח עיקרי מתחת לקרקע) המהווים 215% אחוזי בניה.		
4. מוצעות סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בקומה. שטח דירה ממוצע 55 מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד.		
5. הבינוי המבוקש בקווי בניין- קדמי לרחוב מנחם - לפי קו בניין היסטורי מצומת לצומת, צידי ימני- 0 עם הבניין הצמוד, קדמי לרחוב פקיעין - קו בניין היסטורי 3 מ', צידי דרומי - 2 מ'.		
6. במסגרת התכנית לא מוצעות חניות. יש לקבל חו"ד		

ממחלקת תוש"יה. סה"כ שטחי שירות מבוקשים : 164.98 מ"ר. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת אינה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמ"א 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). 2. התאמת התוכנית למדיניות : התכנית המוצעת תואמת למדיניות מע"ר צפון, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים להריסה ובניה מחדש, קו בנין צפוני לרחוב מנחם ממש"ך חזית הסטורית קיימת ובהתאם לקווי בנין מצומת לצומת. קו בנין מזרחי 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 לתמ"א 38. קו בנין מערבי לרחוב פקיעין שומר על 3 מטר בהתאם לחזית קדמית. קו בנין דרומי שומר על 2 מטר כחזית צידית. 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2-4 קומות, ובגובה ממוצע של 3 קומות. 6. עצים להעתקה/שימור : קיימים עצים בשטח התכנית, ע"פ חו"ד שימור מתאריך 4.12.16 יש לשמר את העצים. על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמ"א"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים : נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 22.1.2017 5 בעלים בחלקה. 80% הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקת העירייה 1. שימור הנדון : החלטת ועדת שימור בתיק מספר 1968 בתאריך 4.12.2016 דנה ועדת שימור בתיק הנ"ל והחליטה : הועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להמלצות מחלקת שימור		
---	--	--

הבאות : 1. מאושר גג רעפים בשימוש ללא הגבהה. 2. יש לשמור על העצים. 3. יש להשלים פרטים לשימור ופרטים חדשים ולצרף להרמוניקה. 4. יש לסמן מתחת לגג את מיקום הדוודים והמזגנים. 5. יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל ע"פ הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור 6. יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית. 7. יש לקבל אישור לתיק התיעוד שהוגש. 8. יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור. 2. תושי"ה התקבלה בתאריך 11.6.2017 נתונים להחלטת הועדה. מדובר בהריסה ובניה מחדש, 8 יח"ד, בניין לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חניה, לא ניתן פיתרון לחניה בתכנית באזור יש חניון עם קרן חניה "חניון השוק" 3. מהנדס תמ"א 38./ חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 14663 רחוב מנחם 3, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 15.08.19 : (עדכון הכתובת 02.02.2020) 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים : - תכנית הגשה מתאריך 07.01.19. - תכנית הגשה מתאריך 06.08.19.		
---	--	--

- תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס משה קוזניצוב מתאריך 07.01.19 ומעודכנות מתאריך 06.08.19. - דו"ח בדיקות לא הורסות למבנה מס' 51867 של חברת גבי שואף בע"מ מתאריך 08.12.15. - דו"ח ביסוס מס' 32559 של אגסי רימון, מ- 29.11.15. - דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס משה קוזניצוב. - הצהרת המהנדס – נספח 1. - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים : מדובר במבנה בעל שתי קומות מגורים. שטח המבנה כ- 136 מ"ר. עפ"י הצהרת המהנדס, הבניין נבנה בתחילת שנות השלושים של המאה העשרים. המבנה בנוי כנגד תפר אל המבנה השכן. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת גבי שואף, קירות המבנה עשויים כקירות לא מזויינים, המערכת הנושאת של המבנה מורכבת מתקרות, קורות ועמודים מבטון מזוין. תקרות המבנה עשויות כתקרות פסים (רלסים). 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים הינה מערכת מסגרתית מרחבית, שלא עומדת בדרישות ת"י 413 על חלקיו, ושקירות הבטון הקיימים אינם משיכים, ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.62 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3, כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה המחוזק : המבנה הקיים מיועד להריסה מלבד קירות החזיתות המיועדים לשימור. במקומו יבנה מבנה חדש בעל ארבע וחצי קומות מגורים מעל קומת מרתף תת קרקעית. שטח המבנה החדש כ- 451 מ"ר. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללות את קירות מעטפת הבניין ושני פירי ממ"ד. קירות ההקשחה רציפים ברובם לגובה המבנה.		
--	--	--

התכנון המוצע כולל הריסת התקרות והקירות הקיימים שלא מיועדים לשימור, ביצוע דיפון עם כלונסאות בצמוד למבנה השכן בשטח המיועד לחפירה למרתף, חפירות לצורך ביצוע המרתף והיסודות החדשים לקירות ועמודים. הקירות לשימור ייתמכו ע"י קונסטרוקציית פלדה זמנית. הקונסטרוקציה מבוססת על פלטות רדודות והחפירה למרתף מתוכננת בשלבים. שלבי הביצוע מפורטים בתכניות המהנדס לרבות ההנחיה לפנות הדיירים בתחילת העבודה. תקרות הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות מבטון מזויין כתקרות מקשיות בעוביים 20 ס"מ. 5. היסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י רפסודה בכל שטח המבנה. בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אגסי רימון בדו"ח המוקדם. דו"ח הקרקע מתבסס על סוירים, סקר גיאולוגי, ומיפוי גיאולוגי. האתר בנוי על שתית סלעי דולומיט תצורת ורדים, ומעליה שכבת כיסוי חרסיתית מעורבת עם צרורות. לפני החפירה למרתף מתוכנן ביצוע כלונסאות דיפון על מנת לדפן החפירה בצמוד למבנה השכן. בתכנון המוצע לא מסומן ביסוס הקירות בפינת המבנה, קירות אלו צומחים ממפלס הכניסה בעוד כל שאר הקירות צומחים ממפלס הרפסודה, המלצתנו לבסס קירות אלו גם ממפלס הרפסודה נשלח מייל בנידון למתכנן והערה סומנה ע"י התכנית. 6. עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס משה קוזניצוב, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו : א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 7. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר : - יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר.	
--	--

- יש להשלים סקר הקרקע באתר ע"י יועץ הקרקע, הפצת הדו"ח המעודכן ואישור תכניות הביסוס והדיפון של המהנדס. 10. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. ו. חוות דעת הוועדה המחוזית התייחסות הוועדה המחוזית לבנין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך: 27.1.2020 1. תכנון- · בחלל גג הרעפים, מפלס +13.70 מחולק הגג לשני חלקים. החלק הצפוני מוצע כדופלקס לדירה בקומה מתחת, והחלק הדרומי מוצע למערכות טכניות, מזגנים ודודים. בחלל חדר המדרגות קיים חדר מכונות למעלית. על פי התכנון המוצע נראה כי אין גישה סבירה לחדר המכונות. יש לשנות את גיאומטריית חלל חדר המדרגות ולאפשר מרחב טיפול סביר לחדר המכונות. · בקומת המחסנים המוצעת, מפלס -2.80, מוצע שטח למחסנים ושטח הרחבה לדירה מס' 1 בקומת הקרקע. בשרטוט קומת המחסנים קיים פתח בין מסדרון המדרגות והמעלית לבין שטח הרחבת הדירה. אין להציע פתחים מהשטח ההרחבה למגורים אל חלל חדר המדרגות. 2. קווי בניין- יש לסמן בבקשה קווי בנין תמ"א 38 לפי הפירוט הבא: קדמי לרחוב מנחם בהתאם לחזית הסטורית מצומת לצומת, צידי מזרחי 0 עפ"י תב"ע מאושרת בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38, קו בנין דרומי צידי, 2 מ' וקו בנין מערבי קדמי לרחוב פקיעין 3 מ'. 3. מרפסות- · במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אלא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. · בחזית הצפונית מוצעות 2 מרפסות בקומות ב', ג' העוקבות אחר מרפסת לשימור בקומה א' מקובלות. · בחזית המערבית מוצעות 2 מרפסות סוכה לקומה כאשר המרפסת חורגת מקו תמ"א. יש לבטל את המרפסות בחזית זו. 4. חצר אנגלית- מוצע ייעוד מגורים במפלס -2.80 כהרחבה לדירה מס' 1. מוצע אוורור החדר המרכזי והממ"ד דרך חצרות אנגליות. חצר אנגלית תוצע עפ"י תקנות איוורור. בחצר האנגלית הפונה לכיוון חזית מערבית מוצעת דלת יציאה לחצר במפלס הדירה. החצר מוצעת מחוץ לקו בנין ועל כן יש לצמצם		
---	--	--

אותה למפלס חלון לאוורור בלבד. 5. שימור- - המשך טיפול בהתאמה להנחיות מחלקת שימור . - בתיק התיעוד, עמודים 9, ו-36 מציגים טעות בשרטוט המרפסות ומציגים מיקומים שונים וסותרים. יש לתקן. 6. עצים- בחזית המערבית קיימים 2 עצים, המוצעים בתכנית זו לשימור וזאת עפ"י חו"ד מחלקת שימור, יש להציג בתכנית מקרא עבור עצים לשימור. 7. גדרות- יש לשמור את גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימים בשכונה. לפי חו"ד מחלקת שימור. 8. מיזוג אוויר- יש להטמיע את כל מערכות מיזוג האוויר בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תכניות, חתכים וחזיתות . לא תותר כל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. 9. תברואה- מוצע מקום למיכל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה. - יש לבחון העברת מיכל האשפה למקטע שאינו לשימור בפינה הדרום מערבית. 10. הדמיה- הדמיה וצילומי מצב קיים מוטמעים בהרמוניקה. 11. ניקוז מי נגר- במגרשים המיועדים להריסה ובנייה מחדש 20% משטח הקרקע ישאר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך הקרקע, ע"פ הוראות סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. 12. חניה- על פי תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון לחניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה על ידי מכפיל או מתקן . 13. תכנית פיתוח- יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. חובה להציג הקשר סביבתי בתכנית זו וכן בחתכים/חזיתות. 14. צוברי גז- יש להציג בתכנית ארון לתשתיות הראשיות השונות (גז, חשמל, מים). 15. יש להציג הדמיות ולהטמיע בהרמוניקה. 16. הערות טכניות/שרטוטיות : - יש להציג קווי בניין תב"ע בכל השרטוטים כולל מידות מקו מגרש. - יש ציון שטח כל דירה בסמוך למספר הדירה.		
---	--	--

יש להציג הדמיות לעת פרסום התכנון. 17. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א לאישור פתיחת תיק מיום 15.08.2019. חו"ד שימור התקבלה חוות דעת מחלקת שימור בעקבות ועדת שימור אשר התקיימה בתאריך 4.12.2016 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים כפי שהוצגו בהחלטת ועדת שימור. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת שימור על מילוי כל תנאיהם. חו"ד הועדה המחוזית התקבלה חוות דעת מטעם הוועדה המחוזית מתאריך 21.01.2016 ולפיה אין מניעה מלאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ולאור תאימות למדיניות החלה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"יה בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חני. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובנייה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - הריסת בניין קיים בן 2 קומות ובו 3 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש, מעל קומת מרתף – בו 8 יח"ד. לפי תמ"א 38/2 ותכנית 10038. - הקלה בקו בניין בהתאם לקיים ברוב הבניינים ברחוב		
--	--	--

בין צומת לצומת. - הקלה בקו בניין לצורך בניית ממ"דים. - הקלה בקווי בניין קדמיים ואחוריים לצורך בניית מרפסות עד 40% מהמרווח. - הקלה בגודל מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. קווי בניין הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם משיך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר, מוצע 319.86 מ"ר. - חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים. - יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף. - יש למספר מחסנים. - יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר. - 2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן. בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו		
---	--	--

לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל. תברואה מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה. גדרות יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. צוברי גז יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים). סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
הריסת בנין קיים בן 2 קומות ובו 3 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש, מעל קומת מרתף - ובו 8 יח"ד. לפי תמ"א 38 2 ותכנית 10038. הקלה בקו בנין בהתאם לקיים ברוב הבנינים ברחוב בין צומת לצומת. הקלה בקו בנין לצורך בנית ממדי"ם. הקלה בקוי בנין קדמיים ואחוריים לצורך בנית מרפסות עד 40% מהמרווח. הקלה בגודל מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל80% המותרים.	09/03/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	15 - ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית	
	16 - ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
	17 - תיקונים עפ"י תכנית A.	
	18 - תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
	19 - יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית	
	20 - יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.	
	21 - יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.	
	22 - אישור מחלקת אישור כי כל השינויים שנדרשו בתכניות בוצעו ע"פ הוראותיהם.	

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאי, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החנייה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד מחלקת תוש"ייה בתאריך 11.6.2017. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 8 יח"ד חדשות. בניין נשוא הבקשה הינו לשימור. דרוש ע"פ תקן 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק". מובא להחלטת ועדה.

התייחסות תכנון עיר לעניין חניה : ע"פ תקן חניה 5166 ב' ולאחר הפחתת 50% למבנה לשימור נדרשות 4 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. מאחר ומדובר בהריסה ובנייה מלאה למעט 2 חזיתות לשימור יש מקום לבחינת פתרון חניה בתחום החלקה ע"י מכפיל או מתקן.

קווי בניין

הבינוי המבוקש הנו בתחום קווי בניין. קו בנין קדמי בחזית צפונית לכיוון רחוב מנחם ממשך חזית היסטורית קיימת ובהתאם לקווי בניין מצומת לצומת. קו בניין מזרחי הינו קו בניין בקו 0 בהתאם לתב"ע מאושרת למעט ממ"ד אשר ניתן לאשר לפי סעיף 15 בתמ"א 38. קו בניין קמי בחזית מזרחית לרחוב פקיעין הינו 3 מטרים כמקובל. קו בניין צידי דרומי שומר על 2 מטרים.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 433.5 מ"ר , מוצע 319.86 מ"ר .

חדרים מחוזקים בחזית הקדמית חושבו כשטחי שירות. יש לשנות לשטחים עיקריים ולעדכן בהתאם את טבלת השטחים.

יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים בקומת המרתף.

יש למספר מחסנים.

יש לשייך את המחסנים לדירות ולציין בתוכנית את גודלם במ"ר.

2 מחסנים מוצעים בחלקם כשטחים עיקריים. שטח אחסנה מותר ע"פ הקלה של 8% הינו 33.13 מ"ר. שטח המוצע לאחסנה ע"פ טבלת השטחים הינו 17.67. יש לציין מדוע חלק מהמחסנים מוצעים בשטחים עיקריים.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית צפונית קדמית לכיוון רחוב מנחם. מרפסות אלו מחוץ לקווי בניין אך הן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור, על כן, ניתן לאשרן.

בחזית מערבית לכיוון רחוב פקיעין מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין. במסלול בהריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין. ע"פ תכנית שחלה על המקום, מרחק הקו בניין של התב"ע מגבול החלקה הינו 7.5 מטרים, על כן ההקלות שפורסמו לעניין מרפסות בחזית זו אינן רלוונטיות. על כן יש לבטל את המרפסות בחזית הנ"ל.

תברואה

מוצע מקום למיל אשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש לתאם מול מחלקת תברואה האם קיבולת הפח המוצע תואמת את הגידול ביח"ד לחלקה.

גדרות

יש לשמור על גובה הגדרות ההיסטוריות הקיימות ולפי אופי הגדרות הקיימות בשכונה. לפי חוות דעת שימור.

תשתיות

יש להטמיע את כל המערכות המיוזג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתים וחזיתות. לא תותר ל צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיוזג אוויר.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

צוברי גז

יש להציג בתנית ארון לתשתיות הראשיות השונות(גז, חשמל, מים).

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0474.00</u>
מספר סידורי	<u>119</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, שטח ציבורי פתוח, דרכים/תחנות
מהות בקשה	ליגליזציה לחדר גננים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משרד השיכון
עורך הבקשה	מהנדס קרבי צבי
מתכנן השלד	מהנדס קרבי צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טרומן הרי 0, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31268	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6576	תחילת תוקף	18/07/2009	33	שטח ציבורי פתוח	2757

תאור הבקשה

ת.ב. 23/474 – הקמת מבנה עבור מח' גננות.

תיאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה היא להקמת מבנה/מחסן עבור עובדי גננות של עיריית ירושלים. בתחום מגרש המיועד עבור שטח ציבורי פתוח בגו"ח 9/12683 – ברחוב הארי טרומן

מוצע הקמת מבנה בשטח של 29.64 מ"ר עבור מחסן לשימוש מח' גננות.

בעלויות:

החלקות הינם בבעלות עיריית ירושלים בחכירה ל- 49 שנים מיום 07.05.2015: התקבלה חתימת מחלקת נכסים ע"ג הבקשה.

מבקש הבקשה :

מבקשי הבקשה הינם משרד השיכון – התקבלה חתימתם ע"י התכנית.

הקלות :

בקשה תואמת תב"ע.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים מקום חלה תכנית 6576 משנת 2009 המייעדת את החלקה ל- "שטח ציבורי פתוח". הבקשה הינה על חלקה 9 בגוש 12683, החלקה הינה ביעוד "שטח ציבורי פתוח". במסגרת הבקשה מוצע הקמת מבנה בשטח של 29.64 מ"ר במפלס 0.00- עבור מחסן לשימוש מח' גננות. אין מניעה לאשר את הקמת המבנה בהתאם לסעיף 13.ג) "בתיאום עם מח' הגנים בעיריית ירושלים יתוכנן ויבנה מחסן לעובדי מחלקת הגננות בגודל של עד 30 מ"ר". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
30/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6576 תחילת תוקף :

18/07/2009		
ייעוד הקרקע:		
שטח צבורי פתוח		
קווי בניין		
2023/6303.00		
שטחי שרות:		
29.64 מ"ר		
תנאים טרם דיון		
ח ו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה.		
חו"ד איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.		
חו"ד דרכים: לאשר את הבקשה.		
חו"ד אגף שפ"ע: לאשר את הבקשה.		
חו"ד מח' המאור באגף שפ"ע: לאשר את הבקשה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	12
כן	אישור משרד הבריאות	13

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת והמלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

מקום חלה תכנית 6576 משנת 2009 המייעדת את החלקה ל- "שטח ציבורי פתוח".

הבקשה הינה על חלקה 9 בגוש 12683, החלקה הינה ביעוד "שטח ציבורי פתוח".

במסגרת הבקשה מוצע הקמת מבנה בשטח של 29.64 מ"ר במפלס 0.00- עבור מחסן לשימוש מח' גננות.

אין מניעה לאשר את הקמת המבנה בהתאם לסעיף 13.13 (ג) "בתיאום עם מח' הגנים בעירית ירושלים יתוכנן ויבנה מחסן לעובדי מחלקת הגננות בגודל של עד 30 מ"ר".

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2022/0582.00</u>
מספר סידורי	<u>120</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בגג ותוספת במרתף, תוספת ממדי"ם ומחסן עבור הרחבת יח"ד קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מעבר המתלה 6 התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

מעבר המיתלה 6 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	196	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	250	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0582.00 רחוב מעבר המתלה 6 – תמ"א 38/1

גוש : 30245

חלקה : 196

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק 2 מבנים קיימים בני 4 קומות מעל קומת מרתף בחצאי מפלסים ובהן 24 יח"ד במבנה a ב- 3 כניסות ו- 8 יח"ד במבנה b סה"כ 32 יח"ד קיימות וכן מוצעת קומת מחסנים תת"ק בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ובהן 13 יח"ד במבנה a ו- 4 יח"ד במבנה b סה"כ 17 יח"ד

מוצעות ב- 2 המבנים.

סה"כ 6.5 קומות ו- 49 יח"ד ב- 2 מבנים.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע ומעליות חיצוניות לכל הכניסות.

קומת קרקע – כניסה ומחסנים מפלסים -0.00 -1.75 -1.40 -2.60 – מוצעת קומת מחסנים בשטחים המתייתרים שטחי מילוי ותחת שטחי הרחבות, חדרי חשמל, יצירת כניסה ממפלס חניה לבנין b ומתקני אשפה מוטמנים.

קומה א' מפלסים +0.98 +1.05 +2.38 +1.33 +1.12 +2.47 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, מרפסות זיז מוצעות וריצוף חצרות.

קומה ב' מפלסים +3.38 +3.93 +5.23 +4.18 +2.85 +3.97 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 הפיכת שטחי שירות לעיקרי, ומרפסות זיז מוצעות/ הרחבת מרפסות קיימות.

קומה ג' מפלסים +6.68 +8.08 +7.02 +5.70 +6.82 +8.17 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, ומרפסות זיז מוצעות/הרחבת מרפסות קיימות.

קומות ד' מפלס +9.53 +10.93 +9.88 +8.55 +9.67 +11.02 – מוצעות תוספות ל- 8 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, ומרפסות זיז מוצעות.

מוצעות הגבהות של 0.47 – 1.17 ס"מ לצורך נגישות קומות חדשות.

קומה ה' מפלסים +13.29 +13.04 +14.07 – מוצעת קומה חדשה ובה 8 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומה ו' מפלסים +16.79 +16.54 +17.57 – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד מתוכן 2 יח"ד בדופלקס הכוללות כניסה מקומה ז' ומרפסות וגג.

קומה ז' מפלסים +20.29 +20.04 +21.07 – מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד חדשות אשר מתוכן 2 יח"ד בדופלקס עם קומה ו' ומרפסות גג.

קומת גג מפלסים +24.40 +25.80 – מוצע פתחי יציאה לגגות מגרם מדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי : היתר עבור בנין b 1968/0669.00 עבור בנין a 1968/0944.00.

ביתרי בניה נוספים :

1968/0699.01 היתר עבור בניית מרפסות.

1968/0699.02 היתר עבור בניית מרפסות.

2003/0461.00 היתר עבור בניית מרפסות.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1442א' משנת 1972 הכפופה לתכנית מתאר 62 - המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.
הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.
התקבלה חוות דעת מאת רוזליס צחי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	28/02/2024	המלצת אגף הרישוי מבוא להכרעת הוועדה חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חוו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חוו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה ח"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a . קומות חדשות במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על		
---	--	--

80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חז"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 43,47 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.		
---	--	--

מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון לנושא נגישות: כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חוו"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה:		
--	--	--

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה.	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. - תנאי לטופס 4 הינו בנית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים להיתר : הגשת ערבות בנקאית על סך 124,601 ש"ח בעבור שימור העצים (120,951 ש"ח) ופיצוי נופי (3,650 ש"ח) תשלום היטל כספי על סך 5,706 ש"ח חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 13.04.2022 ע"י איתי שרעבי.		
---	--	--

הקלות תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בניין קיים . תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 . תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית מתאר לירושלים . בניית עמודות ממדים מעבר לקו בניין 10038 עד לקו 0 בחזית מזרחית . הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר . הקלה בדבר בניית מעליות עד לקו בניין בחזית המערבית . הקלה בדבר תוספת 3 קומות חדשות על 4 קומות קיימות . הקלה בדבר תוספת 17 יח"ד על 32 יח"ד קיימות . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט חיזוק קירות ו- 4 עמודות ממ"דים בחזית אחורית. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. מוצעות הרחבות של מבואות 4 הכניסות בתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות		
--	--	--

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a . קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות, 8 יח"ד בקומה ה' ו-6 יח"ד בקומה ו'. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד		
---	--	--

בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגשים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חו"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. מחסנים מוצעים סה"כ 49 מחסנים בקומת עמודים, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה עד 20 מ"ר. מרפסות		
---	--	--

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מוגגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מוגגש. יש לקבל חו"ד מח' נגישות. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : קיימים 4 פחים טמונים ברחבת החניה ברחוב עציון גבר. בתאום עם אגף תברואה סומנו הטמונים להריסה והצבת שלושה מיכלים גדולים טמונים בתחום החלקה בצידה הצפון מזרחי. יש להציג סיכום עם תברואה בנוגע למיקום פחים ציבוריים בשטח פרטי בהליך תמ"א 38.		
---	--	--

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. לא נדרשת תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י . ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 13/06/2023 תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בניין קיים . תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית מתאר לירושלים בניית עמודות ממדים מעבר לקו בניין 10038 עד לקו 0 בחזית מזרחית הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר הקלה בדבר בניית מעליות עד לקו בניין בחזית המערבית הקלה בדבר תוספת 3 קומות חדשות על 4 קומות קיימות הקלה בדבר תוספת 17 יח"ד על 32 יח"ד קיימות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

מבוא להכרעת הוועדה

ח"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה :

לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים.

בשלב תכנון עיר התיק קיבל ח"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה ח"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר).

כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר.

תנאי טופס 4 – אישור רשות התמרון.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון.

מובא להכרעת וועדה לנושא החניה

ח"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה.

מעליות וחדרי מדרגות

מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר.

לסמן מידות מעליות ומדרגות.

לחשב מעליות בחישוב השטחים.

קומות קיימות

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר.

יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a .

קומות חדשות

במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'.

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו

במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד.

נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים.

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות.

יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.

חוו"ד תכנון :

יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות.

חזיתות

חוו"ד תכנון לעניין חזיתות :

חזית מערבית :

1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע

2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר)

3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35)

חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר.

מסתורים

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין.

להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע)

יש להציע מסתורי כביסה.

עצים

התייחסות תכנון עיר :

עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור.

עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא

בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית

התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חוו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חוו"ד מח' נגישות.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים.

יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות :

זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות.

התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים.

מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר.

עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים.

אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0348.00</u>
מספר סידורי	<u>121</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות המבנה והקמת מבנה חדש ע"פ תמ"א 38-2.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד סטדמאור מריסה וריצ'רד ע"י עו"ד נחמיה פוזנר
עורך הבקשה	אדריכל אהרונסון אמציה
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גדעון 5 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ג36	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת בניין בן קומה אחת מעל קומת מרתף סה"כ יח"ד 1, במסגרת הבקשה מוצעות 3 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 3.00 - קומת מרתף – מוצע 3 מחסנים וחדר טכני, חצר אנגלית, מעלית וחדר מדרגות משותף כמו כן מוצע חניון מקורה עבור 6 מקומות חניה.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצע לובי כניסה לבניין הכולל מעלית וחדר מדרגות, הרחבת דירה קיימת (1) לשימור ובכללה ממ"ד ומדרגות המובילות למחסן בקומת המרתף. פיתוח שטח, פריצת גדר עבור כניסה לחניון התת קרקעי.

מפלס 4.20 + קומה א' – מוצע מעלית וחדר מדרגות יח"ד חדשה (2) הכוללת ממ"ד מ, מרפסת גג ומרפסת זיז.

מפלס 7.70 + קומה ב' – מוצע מעלית וחדר מדרגות יח"ד חדשה (3) הכוללת ממ"ד, מרפסות גג ומרפסות זיז.

מפלס 11.20 + קומה ג' – מוצע מעלית וחדר מדרגות וקומה נוספת עבור דירה מס' 3 – הרחבה הכוללת 2 מרפסות גג.

מפלס 14.60 + קומת הגג – מוצע פתח יציאה לגג טכני, כמו כן מוצע הגבהת חדר מדרגות השייך לדירה מס' 3 עבור יציאה למרפסת גג.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : עפ"י תיק תיעוד ראשוני המבנה הוקם בתחילת המאה ה-20, ככל הנראה בשנת 1917 , נהרס ברעידת אדמה ונבנה מחדש בשנת 1927.

לא נמצאו היתרים קודמים.

חוות דעת :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה 75.9%, בניה עד 3 קומות .

תוכנית מס' 3770 משנת 1999- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד, היקף זכויות בניה 75.9%, גובה 3 קומות וגג רעפים בשיפוע 16° - 32° , הגשת תיק תיעוד, 50% שטח מגוון פנוי מבינוי וריצוף, פריסת גדרות עם מפלסים לשני הצדדים, גדר הפונה לדרך גובה מינ' 80ס"מ, סה"כ פתחים בגדר 30% מקס', גג רעפים עד 1.1מ' ממדלפות הגג, שימור חזיתות מקוריות, עצים בוגרים, גדרות ושערים, חניה תת"ק 25% משטח המגרש ועד 1.5מ' מפני הקרקע.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת צחי רוזליס

בשם מהנדס העיר

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית במערכת (מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 21/11/22).	
חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.	
חו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית.	

חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה עד לקבלת תכנית מתוקנת. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38. מאחר והבינוי הקיים לשימור חורג מקווי הבניין בחזית הצפונית על הקומות החדשות לסגת לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1626.1 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1143.65 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. (למעט שטחי אחסנה ע"ע מחסנים) גג המבנה : מפלס +14.60 קומת הגג - מוצע פתח יציאה לגג טכני, כמו כן מוצע הגבהת חדר מדרגות השייך לדירה מס' 3 עבור יציאה למרפסת גג. יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. מחסנים מוצע 3 מחסנים עבור 3 יח"ד כאשר שטחם עולה על שטחי האחסנה המותרים : יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד בסך השטחים המותרים. יש לבטל את המדרגות הפונות מדירה מס' 1 אל המחסן הפרטי.		
--	--	--

מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. עצים עפי סקר עצים מתאריך 23/11/2020 קיימים 18 עצים בחלקה. מהם 14 מוצעים לכריתה, 4 מוצעים לשימור. יש להטמיע סקר עצים לרבות מספור העצים בתכנית הקרקע – הוטמע סקר עצים בתכנית. עץ מס' 9 מסוג "ער אציל" מוצע לכריתה. בהינתן פתרון אוורור לקומת המחסנים מלבד חצר אנגלית מוצעת, ניתן לשמר את העץ. יש להציע שתילת עץ בוגר על כל 100 מ"ר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה 3 התנגדות 1, להלן עיקרן: חסימת נוף חסימת אויר ואור השמש ירידת ערך הנכס נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית, עבור 3 יח"ד חדשות מוצע 6 מ"ח בגבול החלקה עפ"י התקן, התכנית תואמת אישור שניתן בשלב תכנון עיר. חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד מתאריך 04/01/23. חו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית במערכת (מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 21/11/22). חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – אין התנגדות מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה עד לקבלת תכנית מתוקנת. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לבחון את מיקום החצרות האנגליות ולהציע חלופה תכנונית אחרת המצמצמת פגיעה בשטחי גינון למינימום אפשרי - בוצע יש לצמצם גובה חדר יציאה לגג - בוצע חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות		
--	--	--

תכנון – הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. פרסום – פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . מספר יח"ד קיימות 1, מספר יח"ד מוצעות 3. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38. מאחר והבנוי הקיים לשימור חורג מקווי הבניין בחזית הצפונית על הקומות החדשות לסגת לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1626.1 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1143.65 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. (למעט שטחי אחסנה ע"ע מחסנים) גג המבנה : מפלס +14.60 קומת הגג - מוצע פתח יציאה לגג טכני, כמו כן מוצע הגבהת חדר מדרגות השייך לדירה מס' 3 עבור יציאה למרפסת גג. יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.		
--	--	--

מחסנים מוצע 3 מחסנים עבור 3 יח"ד כאשר שטחם עולה על שטחי האחסנה המותרים : יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד בסך השטחים המותרים. יש לבטל את המדרגות הפונות מדירה מס' 1 אל המחסן הפרטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות גג : מוצע מרפסות גג עבור דירות 2, 3 אין מניעה מלאשר. חצר אנגלית : מוצע חצר אנגלית בתחום קווי הבניין עצים עפי סקר עצים מתאריך 23/11/2020 קיימים 18 עצים בחלקה. מהם 14 מוצעים לכריתה, 4 מוצעים לשימור. יש להטמיע סקר עצים לרבות מספור העצים בתכנית הקרקע – הוטמע סקר עצים בתכנית. עץ מס' 9 מסוג "ער אציל" מוצע לכריתה. בהנתן פתרון אוורור לקומת המחסנים מלבד חצר אנגלית מוצעת, ניתן לשמר את העץ. יש להציע שתילת עץ בוגר על כל 100 מ"ר. מי נגר : הוצג סכמת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה וכן 3 דירות נגישות. מאחר ומוצעות 3 יח"ד בלבד, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות		
--	--	--

בוצע הליך פרסומי, התקבלה 3 התנגדות 1, להלן עיקרן: חסימת נוף חסימת אויר ואור השמש ירידת ערך הנכס		
1. הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 2. מספר יח"ד קיימות 1, מספר יח"ד מוצעות 3.	23/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מח' השימור – דחייה אוטומטית במערכת (מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור מתאריך 21/11/22).

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית.

חוו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה עד לקבלת תכנית מתוקנת.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38.

מאחר והבנוי הקיים לשימור חורג מקווי הבניין בחזית הצפונית על הקומות החדשות לסגת לתחום קווי הבניין המותרים.

שטחים

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1626.1 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1143.65 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

(למעט שטחי אחסנה ע"ע מחסנים)

גג המבנה :

מפלס +14.60 קומת הגג - מוצע פתח יציאה לגג טכני, כמו כן מוצע הגבהת חדר מדרגות השייך לדירה מס' 3 עבור יציאה למרפסת גג.

יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

מחסנים

מוצע 3 מחסנים עבור 3 יח"ד כאשר שטחם עולה על שטחי האחסנה המותרים :

יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד בסך השטחים המותרים.

יש לבטל את המדרגות הפונות מדירה מס' 1 אל המחסן הפרטי.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

עצים

עפי סקר עצים מתאריך 23/11/2020 קיימים 18 עצים בחלקה. מהם 14 מוצעים לכריתה, 4

מוצעים לשימור. יש להטמיע סקר עצים לרבות מספור העצים בתכנית הקרקע – הוטמע סקר עצים בתכנית.

עץ מס' 9 מסוג "ער אציל" מוצע לכריתה. בהינתן פתרון אוורור לקומת המחסנים מלבד חצר אנגלית מוצעת, ניתן לשמר את העץ.

יש להציע שתילת עץ בוגר על כל 100 מ"ר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה 3 התנגדות 1, להלן עיקרן:

חסימת נוף

חסימת אויר ואור השמש

ירידת ערך הנכס

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/05/2024 - כט ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/1
מספר בקשה	<u>2023/0329.00</u>
מספר סידורי	<u>122</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ארליגר פרויקטים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל זיזי צחי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קנאי הגליל 40 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	62	כן
30144	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1804	תחילת תוקף	01/02/1973	rb44		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה לבניין גם כניסה אחורית מרחוב קנאי הגליל. סה"כ יח"ד 8, במסגרת הבקשה מוצעות 16 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 12.25 - קומת חניה 3- : מוצע קומת חניה, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 9.45 - קומת חניה 2- : מוצע קומת חניה עבור 14 מק"ח, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 6.65 - קומת חניה 1- : מוצע קומת חניה עבור 11 מק"ח, הכוללת 2 מעליות וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.15 - קומת מרתף : מוצע קומה אשר בחלקה הצפוני כוללת מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות ומעברים, ובחלקה הדרומי מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, כמו כן מוצע מעברים, מעליות וחדר מדרגות משותף, יציאה משנית מהבנין לכוון רח' קנאי הגליל וכניסה לחניון התת קרקעי.

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח, רמפה עבור כניסה לבנין, לובי כניסה, 2 מעליות וחדר מדרגות משותף כמו כן מוצעות 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, 2 יח"ד בחלק הדרומי כוללות גם מרפסת זיו מקורה.

מפלס 3.50 + קומה א' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 6.65 + קומה ב' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 9.80 + קומה ג' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 12.95 + קומה ד' : מוצע 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 16.10 + קומה ה' : מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 19.60 + קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין :

בשנת 1973 הופק היתר בניה מס' 1972/1020.00 עבור בניה חדשה

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, היקף זכויות בניה 50% ב-2 קומות, קווי בניין : קדמי-6 מ', צידי-4 מ' אחורי-5 מ'.

תוכנית מס' 1804 משנת 1973- מטרתה אחוד חלקות 103+62 לשם הקמת

מדיניות תכנונית : תוכנית האב לשכונת גוננים, בחלקות הכוללות 8 יח"ד ויותר היקף זכויות הבניה יהיו 360% ב-9 קומות.

תקן חנייה לפי 5166 ב' : תקן חניה גבוה : יח"ד עד 95 מ"ר נדרש 1 מק"ח, מעל 95 מ"ר נדרש 2 מק"ח.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות :	
נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב	

ניתאי הארכלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה. חוו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיווצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות. גג המבנה : מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארכלי. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות		
--	--	--

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן: מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1804 תחילת תוקף: 01/02/1973 ייעוד הקרקע: חו"ד חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות: נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הנדסית – אין צורך בחות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות תוכנית האב לשכונת גוננים, מוצעים 302% בנייה ב-6-7 קומות מרביים ביחס ל-360% בנייה מרביים ב-9 קומות המותרים ע"פ תוכנית האב. תכנון – הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. פרסום – פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות על עמודים והקמת בניין חדש 6 קומות בחתך מעל קומת חניה ומחסנים - הבניין יכלול 24 יחידות דיור : 8 יח"ד קיימות + 16 יח"ד מוצעות חדשות קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :		
--	--	--

חזית קדמית צפונית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידייות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר 62 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט קומות החנייה אשר חורגות מקווי הבניין, עפ"י הוראות התמ"א אין מניעה מלאשר חניון תת קרקעי מעבר לקווי הבניין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 1775.2 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1713.81 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצע 15 מחסנים עבור 24 יח"ד – שטחי המחסנים עומדים במותר עפ"י התכנית החלה באיזור – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. - יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה. מרפסת שירות: מוצע מרפסת שירות עבור כל דירה בעומק ובשטח המותרים – אין מניעה מלאשר מרפסות גג: מוצע מרפסות גג עבור דירות הפנטאוז - אין מניעה מלאשר.		
--	--	--

גג המבנה : מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל. מי נגר : יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן : מצוקת חניה עומס תנועתי עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי. פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך. רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באזור. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות על עמודים והקמת בניין חדש 6 קומות בחתך מעל קומת חניה ומחסנים הבניין יכלול 24 יחידות דיור : 8 יח"ד קיימות + 16 יח"ד מוצעות חדשות	21/08/2023	הכנת נוסח פרסום

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 19,424 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 13,424 ש"ח, פיצוי נופי - 6,000 ש"ח)	15
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 30,386 ש"ח	16
	אישור בית המודל	17
	מחלקת דרכים - הגשת ערבות בנקאית עבור עוגנים זמניים על סך 100,000 ש"ח לשנה.	18
	מחלקת דרכים - הגשת כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים. להוסיף בסעיף 9 את המחיר 100,000 ש"ח.	19
	מחלקת דרכים - אישורי מהנדס ויועץ קרקע ליציבות כביש ומדרכה סמוכים ושמירה על תשתיות סמוכות במהלך עבודות החפירה.	20

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד מח' הסדרי תנועה – לדחות את הבקשה מהסיבות הבאות:

נשלחה חו"ד בשלב תכנון עיר עם המלצה לתכנן את קטע רחוב ניתאי הארבלי וטרם נשלחה תכנית עם פתרון המתקבל על המחלקה.

חו"ד מחלקת דרכים – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

- יש לצמצם את המרפסות היוצאות מחדרי השינה בחלק מהדירות בכדי שלא ייווצר שטח מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים לדירה כמו כן יש לציין את גובה הקיר המפריד בין 2 המרפסות שלא יעלה על 1.80 בכדי שלא תיווצר מרפסת הכלואה בין 3- קירות.

גג המבנה :

מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

עצים- ראה סעיף ד, מוצעים 3 עצים לכריתה, על כל עץ יוצע פיצוי נופי, יש להציע שתילת עצים חדשים גם כלפי רחוב נתאי הארבל.

מי נגר :

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר

נגישות : הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרן :

מצוקת חניה

עומס תנועת עקב ריבוי דיירים וכלי תחבורה ברחוב בעקבות פרויקטים נוספים של פנוי בנוי.

פגיעה בפרטיות עקב בניה מחוץ לקווי בנין המותרים ובצמידות לבנין הסמוך.

רצון הדיירים בחלקה הסמוכה להצטרף לפרויקט הנ"ל בכדי לאפשר פרויקט גדול יותר שיענה על צרכי רוב הדיירים באיזור.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

